

711
wij
F. el.

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN FUNGSI LAHAN
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :
DWIKE WIJAYANTI
L4D000071



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN FUNGSI LAHAN
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

Oleh :
DWIKE WIJAYANTI
L4D000071

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 30 Juni 2003

Dinyatakan Lulus/Tidak Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Juni 2003

Pembimbing Pendamping



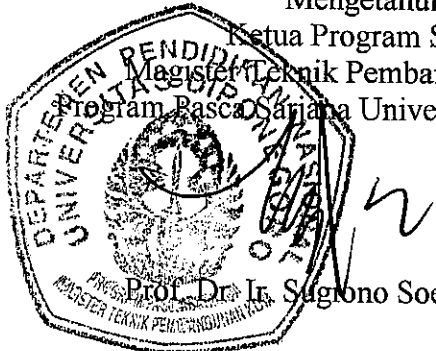
Ir. Wisnu Pradoto, MT

Pembimbing Utama



Ir. Nany Yulastuti, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro




Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, Juni 2003



DWIKE WIJAYANTI
NIM L4D 000071

ABSTRAK

Perubahan sosial ekonomi budaya pada kawasan pinggiran kota (*urban fringe*) yaitu Kec. Depok tak dapat dihindarkan. Fenomena masyarakat saat ini lebih banyak memilih lokasi papan/tempat tinggal/*place for living* pada kawasan pinggiran kota. Dengan berbagai pertimbangan, diantaranya lokasi geografis yang strategis, menawarkan berbagai kenyamanan, harga tanah lebih murah dan dapat memberi keuntungan atau untuk usaha-usaha komoditi yang dapat mengubah kehidupan sosial ekonominya.

Perubahan-perubahan baik bersifat periodik dan non periodik di kawasan ini (*urban fringe*) berlanjut pada perubahan fungsi lahan (*land use*), sebagai pemenuhan terhadap gejala peningkatan kepadatan penduduk, peningkatan ekonomi dan perubahan mata pencaharian. Gejala perubahan fungsi lahan juga ditunjukkan dengan gejala pengurangan lahan sawah th. 1987-1996 seluas 42 Ha - 47 Ha, bahkan menurut data angka tertinggi pada th. 1991 terjadi perubahan penggunaan lahan di Depok sebesar 28,46 Ha.

Gejala komersialisasi di Kec. Depok ditunjang oleh keberadaan Perguruan Tinggi dan Lembaga-Lembaga Pendidikan lainnya. Namun gejala komersialisasi tersebut belum diikuti dengan kesadaran melengkapi ijin bangunan dan ijin usaha. Sementara itu Pemda kurang dalam pengawasan dan pengendalian. Menurut catatan dari 84% yang semula fungsi rumah tinggal akhirnya hanya tinggal 18% yang tetap mempertahankan sebagai bangunan rumah tinggal saja. Dari 82% yang berfungsi komersial : rumah tinggal dan usaha hanya 13% yang punya ijin IMB dan HO. Karena lemahnya pengawasan Pemerintah terjadi pemusatan kegiatan komersial pada beberapa tempat dan tidak merata, serta beberapa kelompok masyarakat menyerobot atau mengkapling-kapling tanah negara untuk kegiatan usahanya.

Identifikasi dan kajian terhadap perubahan sosial, ekonomi, budaya dan fisik Kec. Depok sangat penting karena wilayah ini menjadi andalan pemicu perekonomian bagi Sleman, sehingga yang menjadi tujuan penelitian adalah mengkaji dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan.

Dalam penelitian, faktor-faktor sosial ekonomi budaya yang mempengaruhi penduduk mengkomersialkan bangunan rumah tinggalnya dianalisis dengan *crosstab*, *chi square* dan *coefficients contingency*, sedangkan faktor-faktor nilai lokasi lahan dianalisis dengan Regresi Linear Ganda.

Perubahan penggunaan lahan di Kec. Depok adalah karena fungsi-fungsi perkotaan yang bergeser ke wilayah ini. Sementara itu pendatang yang mengisi wilayah ini adalah karena arus sentrifugal dan sentripetal. Terbukti dari penelitian bahwa 88% adalah pendatang dari luar Kec. Depok, yang memperoleh lahannya dengan cara jual beli (78%), rata-rata sudah mempunyai pekerjaan dan pendapatan tetap. Sebelum tahun 1988, Kec. Depok telah berkembang menjadi perkotaan, terbukti mayoritas responden mulai tinggal sebelum tahun tersebut, dan melihat kawasan tersebut sebagai lokasi yang strategis untuk tempat tinggal. Mereka mengubah fungsi lahan untuk mendapatkan tambahan penghasilan.

Nilai lahan sangat dipengaruhi 3 faktor, yaitu nilai lokasi, nilai ekonomi, dan nilai sosial, serta diasumsikan masing-masing faktor mempunyai pengaruh sepertiganya atau 33,33%. Aksesibilitas dari nilai lokasi, yang ditunjukkan dengan jarak/kedekatan terhadap koridor-koridor utama dan pusat-pusat pelayanan menunjukkan pengaruh 18,5%, sedangkan 14,5 % didukung unsur-unsur nilai lokasi yang lain, seperti kedekatan yang ditinjau dari biaya transport dan waktu. Aksesibilitas yang dinyatakan dalam jarak mempunyai hubungan negatif dan signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan. Dengan urutan signifikansi sebagai berikut : jarak terhadap pusat pendidikan paling signifikan (berpengaruh terkuat), jarak terhadap pusat perdagangan, jarak ke pusat pemerintahan, jarak terhadap pusat kesehatan, dan jarak terhadap jalan kolektor. Sedangkan jarak terhadap arteri dan jalan lokal tidak berpengaruh.

Hasil rekomendasi akan diusulkan pada Pemda dengan manfaat, pertama untuk peningkatan pengendalian, pemantauan dan penertiban perijinan komersialisasi pada Desa Catur Tunggal yang sudah padat, menghindari terjadinya gejala tidak teratur / *un managed growth*, dan diarahkan pada penggunaan lahan campuran / *mixed use* disertai pengendalian kepadatan penduduk (*urban population density*). Kedua untuk pengembangan Desa Maguwoharjo yang intensitasnya belum optimal dapat dijadikan alokasi program pemerintah dengan peningkatan jalan lokal prospektif menjadi jalan kolektor, serta kegiatan fungsional pendidikan / perdagangan dipinggir jalan kolektor (sesuai hasil penelitian, karena jalan lokal dan arteri tidak berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan). Sehingga populasi minim perkotaan/*urban population threshold* bagi Desa Maguwoharjo dapat tercapai mengingat variasi *hinterland* dari Kec. Depok juga cepat mengikuti perkembangannya.

Akhirnya pemerataan dan kesejahteraan seluruh Kec. Depok sebagai *urban fringe* sangat penting bagi kota/urban dan bagi desa / rural dibelakangnya, dan mendorong kawasan-kawasan kegiatan fungsional di Sleman lainnya untuk berkembang seperti Depok.

ABSTRACT

Social, economic, and cultural changes in urban fringe, like in the region of Depok can not be avoided. Phenomenally now people prefer places for living in the urban fringe, considering that such places are geographically strategic, offer various facilities, and that land there is cheaper, profitable, and can be used for commercial activities which can change their economic and social conditions.

The changes in the urban fringe, which can be periodic or non periodic, are followed by the changes of land use to solve the problem of the increasing population, and to increase their income by changing their means of livelihood. The changes of land use cause the number of fields to decrease. From 1987 to 1996 fields which decrease reach 42 to 47 hectare, even in only one year (1992) in Depok, according to the data, the changes of land use reach the highest number, namely 28.46 hectare.

The phenomenon of commercial activities is supported by the existence of tertiary educational institutions and other schools. But such phenomenon is not accompanied by the awareness to get a permit for their commercial activities and building. Meanwhile the local government (Sleman) does not control and monitor their activities effectively. According to the data the original 84 percentage of residence buildings becomes only 18. It means that the percentage of commercial buildings becomes 82 in which there is only 13 which gets a permit for commercial activities and buildings. Because of the weak control and monitoring of the local government, people make commercial buildings in strategic state land, such as land along Mataram Ditch, without any permit.

It is very important to identify and analyze the social, economic, cultural, and physical changes in Depok because Depok is a reliable triggering area to the economic, social, and cultural development in the whole region of Sleman. Therefore the aim of the research is to analyzed with crosstab, chi square, and coefficients contingency. Whereas land location value is analyzed with double regression.

The changes of land use in Depok is caused by the fact that various functional activities of town has reached this region. People from other regions come to Depok and live there because of the centrifugal and centripetal flow. The research proves that the percentage of people who come to Depok is 88; the people who got their land through buying and selling is 78 percent, and they at the average have got jobs and permanent income. Since 1988 Depok has become a developing urban area; the majority of the respondents started to live before the year. Because the area is strategic for living and commercial activities, they change their land functions to increase their income.

According to the research, the longer a respondent lives, and the more educated he is, he will change the uses of their land, will enlarge their buildings to make use of them at the most.

Land value is influenced by three factors, namely location value, economic value, and social value; and it is assumed that each of the factors has the influence of one third (1/3) or 33.33%. The accessibility and location value which are determined by the distance and closeness to main corridors and centers of service indicate the influence of 18.5%; while 14.5% is supported by other aspects of location value such as the closeness which determines the cost of transport, and time. The accessibility which is determined by the distance has a negative and significant relation to the changes of land use. The degrees of the significant influences are as follows : the distance to educational institutions (the strongest influence), the distance to centers of trade, the distance to centers of government offices, the distance to centers of health service, and the distance to collector roads. While the distance to high way and local roads do not have any influence.

Recommendations are suggested for the local government (Sleman) to increase the monitoring and control of permitting commercial activities in Catur tunggal which has been densely populated, to avoid unmanaged growth, to use mixed-use land, to monitor urban population density, to develop Maguwoharjo which has not been developed intensively and optimally (it will become a location for the government program to upgrade prospective local roads to be collector roads, and to increase functional activities of education and trade in the edges of collector roads). According to the research, and high way do not influence the changes of land use. Its a result the urban population threshold in Maguwoharjo can be reached, because hinterland variation in Depok can also quickly follow the development.

At last the prosperity of the whole population in Depok as an urban fringe is very important for urban and rural areas in the hinterland and can stimulate functional activities in other regions of Sleman which will develop like Depok.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Tesis ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna meskipun penyusun telah berupaya secara maksimal.

Pada kesempatan ini, penyusun menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo CES, DEA; selaku penguji yang telah memberikan saran kepada penulis serta selaku Ketua Program Magister Teknik Pembangunan Kota, Universitas Diponegoro.
2. Ibu Ir. Nany Yulastuti, MSP; selaku pembimbing utama yang telah berkenan memberikan bimbingan di sela-sela kesibukan beliau yang padat.
3. Bapak Ir. Wisnu Pradoto, MT; selaku pembimbing pendamping yang telah memberikan bimbingan dan saran kepada penulis.
4. Bapak Ir. Hadi Wahyono, MA; selaku pembahas yang telah memberikan saran, koreksi sebagai masukan yang sangat berarti bagi penulis.
5. Para responden yang telah meluangkan waktu untuk mengisi kuesioner dan memberikan data dalam penelitian.
6. Rekan-rekan yang turut membantu menyebarkan kuesioner yang tak dapat penulis sebut satu persatu.
7. Suamiku tercinta Nugroho Heru Purnomo, dan ketiga anak-anakku tersayang Benedicta Octiana Nugroho, Wivia Octarena Nugroho, Fellando Martino Nugroho; yang selalu menghibur, melucu di saat letih lesu, dan memberi dorongan dan doa untuk kesuksesan penulis.
8. Kedua orang tuaku tercinta yang selalu berdoa untuk kesuksesan penulis, serta saudara-saudaraku yang terkasih yang banyak memberi nasehat dan dorongan.
9. Rekan-rekan di kantor Perencanaan Pengembangan Wilayah dan Cipta Karya yang banyak membantu memberikan data.
10. Teman-teman angkatan CBUTM III yang selalu siap membantu.
11. Mbak Tyas dan mas Joni yang dengan tulus membantu penyusunan tesis ini.
12. Staf Sekretariat MTPK; yang telah membantu keperluan administrasi bagi penulis.

Ucapan terima kasih juga penyusun sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya Tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya penyusun berharap Tesis ini dapat bermanfaat bagi khasanah ilmu pengetahuan, serta bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Semarang, Juni 2003

Penyusun,

(Dwike Wijayanti)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
 BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	7
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	7
1.3.2. Sasaran Penelitian.....	7
1.4. Ruang Lingkup	8
1.4.1. Lingkup Substansi.....	8
1.4.2. Lingkup Wilayah Studi.....	9
1.5. Kerangka Pikir.....	9
1.6. Pendekatan dan Metode Penelitian	14
1.6.1. Pendekatan Penelitian	14
1.6.2. Metode Penelitian	15
1.6.2.1. Kebutuhan Data	15
1.6.2.2. Teknik Pengumpulan Data	16
1.6.2.3. Rancangan Sampel dan Teknik Sampling	17
1.6.2.4. Teknik Analisis	19
1. Analisa Kuantitatif.....	19
2. Analisa Kualitatif.....	22
1.7. Sistematika Penulisan.....	24
 BAB II. FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PERUBAHAN FUNGSI LAHAN	25
2.1 Lahan, Guna Lahan, Klasifikasi, Ketentuan Penggunaan dan Penguasaan Lahan.	25
2.1.1 Lahan.....	25
2.1.2 Guna Lahan.....	26
2.1.3 Klasifikasi Guna Lahan	28
2.1.4 Ketentuan Penggunaan dan Penguasaan Tanah.....	30

2.2. Proses Perubahan Sosial, Ekonomi, dan Kebudayaan	32
2.3. Alasan Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal	35
2.4. Fenomena Kawasan Pinggiran Kota	38
2.4.1. Karakteristik Penduduk Pinggiran Kota Selaku Pengubah Lahan.....	41
2.4.2. Kekuatan Penarik Kawasan Pinggiran Kota	42
2.5. Perubahan Penggunaan Lahan.....	44
2.5.1. Pergeseran Fungsi Lahan	45
2.5.2. Perubahan Fungsi Lahan	46
2.5.3. Jenis Perubahan	48
2.5.4. Perubahan Luas bangunan	49
2.6. Faktor-faktor Nilai Lahan Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan	49
2.6.1. Nilai Lahan	49
2.6.1.1. Nilai Lokasi Lahan	51
2.6.1.2. Nilai Ekonomi Lahan	55
2.6.1.3. Nilai Sosial Lahan	59
2.6.1.4. Rangkuman Nilai Lahan	61
2.6.2. Harga Lahan.....	64
2.7. Rangkuman.....	67

BAB III	GAMBARAN WILAYAH KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN.....	71
3.1.	Gambaran Wilayah.....	71
3.1.1.	Topografi	71
3.1.2.	Iklim.....	71
3.1.3.	Jenis Tanah	72
3.1.4.	Luas Wilayah	72
3.1.5.	Ketinggian.....	75
3.1.6.	Tata Pemerintahan	75
3.2.	Gambaran Kependudukan.....	76
3.3.	Gambaran Sosial	80
3.3.1.	Kesehatan.....	81
3.3.2.	Pendidikan	82
3.4.	Gambaran Ekonomi	87
3.5.	Gambaran Perhubungan dan Transportasi	90
3.5.1.	Jaringan Jalan	90
3.5.1.1.	Jaringan Arteri Yogyakarta – Solo	90
3.5.1.2.	Jalan Lingkar Utara (Ring Road)	91
3.5.1.3.	Jalan Kaliurang (Kolektor Primer).....	92
3.5.1.4.	Jalan Gejayan (Kolektor Sekunder).....	93

3.5.1.5. Jalan Lokal dan Lingkungan.....	95
3.5.2. Sistem Transportasi	98
3.5.3. Terminal/Sub Terminal.....	99
3.6. Kondisi Tata Lingkungan.....	99
3.6.1. Kondisi Kualitas Air	100
3.6.2. Kondisi Kualitas Udara.....	101
3.7. Utilitas.....	102
3.7.1. Jaringan Air Bersih.....	103
3.7.2. Jaringan Listrik	103
3.7.3. Jaringan Telepon.....	103
3.7.4. Drainase	103
3.7.5. Sanitasi.....	104
3.7.6. Sampah	104
3.8. Proses Sejarah Berkembangnya Kecamatan Depok.....	105
3.9. Data Series Penggunaan Lahan Kecamatan Depok Th. 1990-2001	109

BAB IV.	ANALISIS FAKTOR-FAKTOR SOSIAL, EKONOMI, BUDAYA DAN FISIK YANG BERPENGARUH PADA PERUBAHAN FUNGSI LAHAN	113
4.1.	Analisis Karakteristik Lahan Responden Pengubah Fungsi Lahan	113
4.1.1.	Cara Memiliki	113
4.1.2.	Luas Lahan	116
4.1.3.	Fungsi Lahan	123
4.1.4.	Fasilitas Kota	129
4.1.5.	Dasar Pertimbangan Pemilik Dalam Memilih Lokasi Lahan	132
4.1.6.	Dasar Pertimbangan Pemilik Lahan Dalam Melakukan Perubahan Fungsi Lahan	134
4.2.	Analisis Karakteristik Responden Pengubah Fungsi Lahan	137
4.2.1.	Usia Kepala Keluarga.....	137
4.2.2.	Pendidikan	138
4.2.3.	Lama Tinggal.....	141
4.2.4.	Pekerjaan	143
4.2.5.	Jumlah Anggota Keluarga	144
4.2.6.	Pendapatan Keluarga	146
4.2.7.	Daerah Asal	147
4.3.	Analisis Hubungan Faktor-faktor Nilai Lahan Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan	153
4.4.	Analisis Hubungan Harga Lahan dengan Perubahan Penggunaan Lahan	162

BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	167
5.1.	Kesimpulan	168
5.2.	Rekomendasi	170
DAFTAR PUSTAKA		172
LAMPIRAN A. KUESIONER.....		177
LAMPIRAN B. DATA PENELITIAN		184
LAMPIRAN C. HASIL UJI STATISTIK		210
LAMPIRAN D. PETA.....		247

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I.1 : Kerangka Analisis.....	23
Tabel II.1 : Faktor-faktor (Perubahan Sosial Ekonomi Budaya) Yang Mempengaruhi Penduduk Dalam Mengubah Fungsi Lahan	68
Tabel II.2 : Faktor-faktor Penyusun Nilai Lahan Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan	69
Tabel III.1 : Jarak Masing-masing Desa di Kecamatan Depok Terhadap Ibukota Propinsi DIY, Ibukota Sleman, Ibukota Kecamatan	72
Tabel III.2 : Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah di Kecamatan Depok Tahun 1999 (dalam Hektar).....	72
Tabel III.3 : Ketinggian Wilayah Kabupaten Sleman.....	75
Tabel III.4 : Tata Pemerintahan Kecamatan Depok	76
Tabel III.5 : Kepadatan Penduduk per Km ² di Kabupaten Sleman Tahun 2000	76
Tabel III.6 : Tingkat Pertambahan Jumlah Penduduk Desa-desa Yang Berbatasan Langsung Dengan Kota Yogyakarta.....	77
Tabel III.7 : Luas, Jumlah Penduduk, Kepadatan Penduduk Kecamatan Depok Tahun 1999	78
Tabel III.8 : Pertambahan Penduduk per Tahun di Kabupaten Sleman.....	78
Tabel III.9 : Pertambahan Penduduk Menurut Sensus Penduduk Tahun 1980 Dengan Sensus Penduduk Tahun 1990 Dalam Prosen (%) di Kecamatan Depok 1999.....	79
Tabel III.10 : Jumlah Penduduk ,Menurut Jenis Kelamin di Kecamatan Depok 1999 .	79
Tabel III.11 : Jumlah Penduduk, Jumlah KK, dan Rata-rata Jiwa per KK di Kecamatan Depok 1999.....	79
Tabel III.12 : Jumlah Sarana Kesehatan di Kecamatan Depok 1999	81
Tabel III.13 : Jumlah Tenaga Kesehatan di Kecamatan Depok 1999	82
Tabel III.14 : Jumlah Sekolah di Kecamatan Depok Tahun 1999.....	83
Tabel III.15 : Perguruan Tinggi dan Jumlah Mahasiswa di Depok 1999	84

Tabel III.16 :	Permohonan Pengadaan Tanah Untuk Perguruan Tinggi.....	85
Tabel III.17 :	Jumlah Tempat Usaha Pemondokan Yang Memiliki IMB Tahun 1999 .	89
Tabel III.18 :	Jumlah Tempat Usaha Pemondokan di Kecamatan Depok Yang Memiliki IMB Tahun 1999.....	89
Tabel III.19 :	Pengukuran Kualitas Air di Kali Gajah Wong	100
Tabel III.20 :	Pengukuran Kualitas Udara Pada Kawasan Perkotaan Depok.....	102
Tabel III.21 :	Data Series Penggunaan Lahan Kecamatan Depok 1990-2001	111
Tabel III.22 :	Data Series perubahan Penggunaan Tanah Di Kecamatan Depok Yang Diproses BPN (dalam hektar) antara tahun 1988-2001	112
Tabel IV.1 :	Cara Memiliki Lahan Responden.....	113
Tabel IV.2 :	Cara Memiliki dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan.....	114
Tabel IV.3 :	Cara Memiliki Vs Perubahan Penggunaan Lahan.....	115
Tabel IV.4 :	Prosentase Lahan Yang Berubah.....	116
Tabel IV.5 :	Luas Lahan dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan	118
Tabel IV.6 :	Luas Lahan Vs Perubahan Penggunaan Lahan.....	118
Tabel IV.7 :	Kepemilikan Ijin IMB/HO Responden Desa Catur Tunggal.....	119
Tabel IV.8 :	Kepemilikan Ijin IMB/HO Responden Desa Condong Catur	120
Tabel IV.9 :	Kepemilikan Ijin IMB/HO Responden Desa Maguwoharjo	120
Tabel IV.10 :	Responden Yang Mengetahui dan Tidak Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok di Desa Catur Tunggal	121
Tabel IV.11 :	Responden Yang Mengetahui dan Tidak Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok di Desa Condong Catur.....	122
Tabel IV.12 :	Responden Yang Mengetahui dan Tidak Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok di Desa Maguwoharjo.....	122
Tabel IV.13 :	Kondisi Lahan Semula.....	124
Tabel IV.14 :	Kondisi Lahan Setelah Mengalami Perubahan I	125
Tabel IV.15 :	Kondisi Lahan Setelah Mengalami Perubahan II.....	126
Tabel IV.16 :	Kondisi Lahan Setelah Mengalami Perubahan III.....	127
Tabel IV.17 :	Kondisi Lahan Semula dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan	129

Tabel IV.18 :	Fasilitas Kota	130
Tabel IV.19 :	Fasilitas Kota Dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan	130
Tabel IV.20 :	Fasilitas Kota Vs Perubahan Penggunaan Lahan	131
Tabel IV.21 :	Urutan Prioritas Memilih Lahan.....	132
Tabel IV.22 :	Urutan Prioritas Memilih Lokasi	134
Tabel IV.23 :	Urutan Prioritas Mengubah Lahan	136
Tabel IV.24 :	Usia Kepala Keluarga Responden	137
Tabel IV.25 :	Usia dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan.....	137
Tabel IV.26 :	Usia Vs Perubahan Penggunaan lahan	138
Tabel IV.27 :	Frekuensi Pendidikan Responden.....	139
Tabel IV.28 :	Pendidikan dan Frekuensi Responden Yang mengubah Lahan.....	139
Tabel IV.29 :	Pendidikan Vs Perubahan Penggunaan Lahan	140
Tabel IV.30 :	Lama Tinggal Responden.....	141
Tabel IV.31 :	Lama Tinggal Dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan.....	141
Tabel IV.32 :	Lama Tinggal Vs Perubahan Penggunaan Lahan.....	142
Tabel IV.33 :	Pekerjaan Responden.....	143
Tabel IV.34 :	Pekerjaan dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan	143
Tabel IV.35 :	Pekerjaan Vs Perubahan Penggunaan Lahan.....	144
Tabel IV.36 :	Jumlah Anggota keluarga	144
Tabel IV.37 :	Jumlah Anggota Keluarga dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan	145
Tabel IV.38 :	Jumlah Anggota Keluarga Vs Perubahan Penggunaan Lahan	145
Tabel IV.39 :	Pendapatan Responden.....	146
Tabel IV.40 :	Pendapatan dan Frekuensi Resonden Yang Mengubah Lahan.....	146
Tabel IV.41 :	Pendapatan Vs Perubahan Penggunaan Lahan.....	147
Tabel IV.42 :	Daerah Asal Responden.....	148
Tabel IV.43 :	Daerah Asal dan Frekuensi Responden Yang Mengubah Lahan	148
Tabel IV.44 :	Daerah asal Vs Perubahan Penggunaan Lahan.....	149
Tabel IV.45 :	Bentuk Perkerasan Jalan Di depan Lahan Responden.....	153

Tabel IV.46 :	Bentuk Perkerasan Jalan Dengan Fungsi Akhir Lahan Desa Catur Tunggal.....	154
Tabel IV.47 :	Bentuk Perkerasan Jalan Dengan Fungsi Akhir Lahan Desa Condong Catur	154
Tabel IV.48 :	Bentuk Perkerasan Jalan Dengan Fungsi Akhir Lahan Desa Maguwoharjo.....	154
Tabel IV.49 :	Variabel Bebas/Pengaruh Terhadap Variabel Terikat/Terpengaruh	156
Tabel IV.50 :	Hubungan Antara Variabel Bebas Dengan Variabel Terpengaruh	157
Tabel IV.51 :	Rekapitulasi Regresi.....	158
Tabel IV.52 :	Uji ANOVA (Analysis Of Variance/ Uji F).....	159
Tabel IV.53 :	Koefisien Persamaan Regresi	160
Tabel IV.54 :	Kisaran Harga Lahan Di Desa Catur Tunggal.....	163
Tabel IV.55 :	Kisaran Harga Lahan Di Desa Condong Catur	164
Tabel IV.56 :	Kisaran Harga Lahan Di Desa Maguwoharjo.....	164

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Kerangka Pikir	12
Gambar 2.1	: Skema Proses.....	13
Gambar 3.1	: Posisi Kecamatan Depok Terhadap Kabupaten Sleman	74
Gambar 3.2	: Pengkaplingan Tanah Wedi Lengser/Sultan Ground.....	80
Gambar 3.3	: Tanah Wedi Lengser di Kanan Kiri Sungai Tambak Boyo	80
Gambar 3.4	: Penyerobotan Tanah Negara Oleh PKL di Selokan Mataram	81
Gambar 3.5	: Kegiatan Komersialisasi Jalan Kaliurang	92
Gambar 3.6	: Bangunan Lama dan Baru Yang Berdampingan Untuk Kegiatan Komersial	93
Gambar 3.7	: Gejala Komersialisasi Dengan Membangun Kios-kios Rental	94
Gambar 3.8	: Contoh Modifikasi Bangunan Rumah Tinggal.....	94
Gambar 3.9	: Perdagangan di Jalan Gejayan.....	94
Gambar 3.10	: Contoh Modifikasi Rumah Tinggal Menjadi Kios-kios Rental	95
Gambar 3.11	: Bangunan Komersialisasi Pada Tanah-tanah Kas Desa di Babarsari.....	95
Gambar 3.12	: Perdagangan Baru di Jalan Lokal Seturan.....	96
Gambar 3.13	: Komersialisasi di Dekat Kampus STIE YKPN	96
Gambar 3.14	: Perdagangan di Jalan Lokal Anggajaya.....	96
Gambar 3.15	: Perdagangan di Jalan Samirono	97
Gambar 3.16	: Perdagangan Baru di Jalan Lokal Nusa Indah	97
Gambar 3.17	: Jalan Lokal Nangka Yang Dapat Dikembangkan	98
Gambar 3.18	: Jalan Lokal Nangka Yang Dapat Dikembangkan	98
Gambar 3.19	: Konsep Rencana Pangeran Mangkubumi Tahun 1756.....	107
Gambar 3.20	: Kota Yogyakarta Tahun 1765	108
Gambar 4.1	: Prosentase Cara Memiliki Lahan Oleh Responden.....	114
Gambar 4.2	: Prosentase Lahan yang Berubah.....	117
Gambar 4.3	: Kepemilikan IMB/HO Responden.....	121

Gambar 4.4	: Responden Yang Mengetahui Dan Tidak Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok	123
Gambar 4.5	: Kondisi Lahan Semula.....	124
Gambar 4.6	: Prosentase Penggunaan Lahan Setelah Perubahan I.....	125
Gambar 4.7	: Prosentase Penggunaan Lahan Setelah Perubahan II	126
Gambar 4.8	: Prosentase Penggunaan Lahan setelah Perubahan III.....	127
Gambar 4.9	: Peta Zone Komersial	152
Gambar 4.10	: Peta Harga Tanah.....	166
Gambar 5.1	: Diagram Pie Pengaruh Aksesibilitas	167

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap masyarakat manusia selama hidup pasti mengalami perubahan-perubahan, ada perubahan-perubahan yang lambat sekali dan pengaruhnya terbatas, namun ada pula perubahan-perubahan yang mencolok yang berjalan cepat dan pengaruhnya luas. Perubahan-perubahan bukanlah semata-mata berarti suatu kemajuan /progres namun dapat pula berarti kemunduran dari bidang-bidang kehidupan tertentu. Perubahan-perubahan yang terjadi pada masyarakat dunia dewasa ini merupakan gejala normal dan wajar dalam pergaulan hidup manusia, pengaruhnya dapat menjalar dengan cepat berkat kemajuan teknologi dan informasi.

Menurut teori perubahan sosial, perubahan-perubahan tersebut terjadi karena adanya perubahan dalam unsur-unsur yang mempertahankan keseimbangan masyarakat seperti misalnya perubahan-perubahan dalam unsur geografis, biologis, ekonomis atau kebudayaan, dan lain-lain. Perubahan sosial sebagai bagian dari perubahan kebudayaan, mempunyai aspek yang sama, yaitu kedua-duanya bersangkut paut dengan suatu penerimaan cara-cara baru untuk suatu perbaikan dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhannya.

Kebutuhan pokok manusia ada 3 macam, yaitu kebutuhan sandang, kebutuhan pangan, dan kebutuhan papan untuk menyelenggarakan kehidupannya (tempat tinggal/place for living). Fenomena masyarakat saat ini lebih banyak memilih lokasi papan/tempat tinggalnya pada kawasan pinggiran kota, atau dengan kata lain pendekatan gepografis dan berbagai pertimbangan, diantaranya lokasi yang menawarkan berbagai kenyamanan, lebih murah dan dapat memberi keuntungan dalam mengubah kehidupan sosial ekonominya.

Kecamatan Depok sebagai salah satu kawasan pinggiran kota di Kabupaten Sleman telah berkembang dengan cepat menjadi perkotaan, karena menjadi lokasi pilihan untuk tempat tinggal. Lokasinya yang berbatasan langsung dengan kota, sehingga termasuk dalam kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta. Berbagai gejala densifikasi (pemadatan) pemukiman, arus urbanisasi, dan arus sub urbanis terjadi di kawasan ini.

Kecamatan Depok mempunyai peranan yang sangat strategis bagi Kabupaten Sleman, yaitu sebagai kawasan pemicu perkembangan ekonomi, sosial, dan budaya, artinya disamping kedudukan/ lokasi kawasan yang berada di pinggiran kota, juga berpengaruh terhadap kehidupan orang banyak ataupun terhadap lokasi-lokasi kegiatan lainnya di permukaan bumi, juga peranan fungsional yang dimilikinya baik terhadap penghuni di wilayahnya juga wilayah sekitarnya / hinterland. Terutama sejak kebijakan Kabupaten Sleman terhadap Sleman Utara, mulai dari Gentan, Pakem ke atas hingga Kaliurang dihentikan proses/kegiatan pengeringan sawah menjadi pekarangan. Sleman Utara selain sebagai Kawasan Resapan Air Primer yang menjaga keseimbangan air tanah, juga untuk lahan produksi pertanian.

Peran Kecamatan Depok dalam Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) adalah sebagai kawasan luberan kegiatan pusat kota. Sementara itu dalam mewujudkan misi dan visi rencana pengembangan DIY menjadi *Global City*, Kec. Depok juga diarahkan sebagai pusat bisnis dan perdagangan, pusat pendidikan, jasa dan industri pariwisata, karena pusat kota Yogyakarta sudah sarat dengan kegiatan ekonomi dan perdagangan, bahkan gejala di pusat kota dikhawatirkan terjadi kurang serasian antara wadah / ruang dengan isi kegiatannya. Selain itu pusat kota akan dilestarikan sebagai bagian kota tertua / kota lama.

Beberapa rencana pengembangan yang akan dialokasikan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman di Kecamatan Depok adalah : Wisata Air (Water Park) Tambakboyo, Campus Estate (Kampus Terpadu), Terminal Terpadu dekat Bandara Adi Sucipto, Kawasan Perdagangan Grosir.

Kecamatan Depok mempunyai kenaikan jumlah penduduk yang luar biasa, terutama di Desa Catur Tunggal dengan kenaikan 4,34% pada periode tahun 1978-1987. Namun pada periode berikutnya 1987-1997 desa Nogotirto Kecamatan Gamping ganti menyusul meraih angka yang tertinggi dalam kenaikan jumlah penduduk, yaitu 3,12% (dari tabel BPS Bantul dan Sleman tahun 1978-1997). Dari data tersebut diasumsikan beberapa pakar geografis bahwa jumlah penduduk akan menjadi 2x lipat untuk waktu kurang dari 20 tahun /2 dasa warsa (Yunus, 2001).

Kecamatan Depok berpenduduk terpadat diantara 17 kecamatan di Kabupaten Sleman, yaitu 109.092 jiwa atau kepadatan penduduk 3.069 jiwa per km², disusul Kecamatan Mlati 2.352 jiwa per km² (Sleman dalam Angka, 2000). Awal tahun 2000 penduduk Kecamatan Depok 106.730 jiwa, dan akhir tahun 2000 tercatat 109.092 jiwa, sehingga pertambahan pertahun 2.362 jiwa (BPS Sleman, 2000), dan masih ditambah pemondok yang tinggal di wilayah Kecamatan Depok yang hanya melapor ke RT namun tidak diikuti dengan membuat KTP, sehingga tidak tercatat atau terkaver dalam data.

Gejala peningkatan kepadatan penduduk di Kecamatan Depok ditunjang oleh keberadaan beberapa Perguruan Tinggi (18 dari 80 Perguruan Tinggi di Sleman berada di Kecamatan Depok), masih ditambah lembaga pendidikan kejuruan, kursus, bimbingan belajar, yang membuat wilayah ini kebanjiran pendatang atau pelajar, belum yang termasuk tingkat menengah seperti SMU dan SLTP. Dan diperkirakan 70 % dari mahasiswa adalah pendatang

dari luar Yogyakarta (Sihono HT dan Ronny SV, 2000). Dan permintaan lahan untuk kegiatan dan peningkatan kualitas pendidikan atau Perguruan Tinggi juga akan diarahkan di kawasan ini.

Menurut Yunus, besarnya pengurangan penggunaan lahan persawahan di Kecamatan Depok antara tahun 1987 – 1996 seluas 42 ha sampai dengan 47 ha (Sri Rum Giyarsih, 2001), serta terbukti dari laporan pengurangan produksi pertanian yang terus menerus selama 1 dasa warsa terakhir. Hal ini menunjukkan bahwa komitmen petani terhadap kegiatan bertani menurun, dan menurut catatan Yunus ada kenaikan penghasilan 14 % apabila petani mengubah lahannya menjadi kegiatan non pertanian.

Terutama tahun 1986 setelah Ring Road Utara dibangun dan difungsikan mulailah Desa Condong Catur Kecamatan Depok berkembang cepat. Ditambah sejak konsepsi pengembangan wilayah yang sudah tidak sektoral lagi, tetapi lebih pada aspek keruangan dan wilayah, maka koridor Jalan Yogyakarta–Solo yang melintas di Kecamatan Depok menjadi prioritas. Dimana issue pengembangan wilayah adalah kesenjangan antar wilayah, antar perkotaan, antar kota – desa, dan diarahkan pada pembangunan permukiman dan prasarana wilayah lintas darat (propinsi, kabupaten / kota), perataan pengembangan infrastruktur dan transportasi. Penyempurnaan koridor Jalan Yogyakarta–Solo yang jadi prioritas juga akan berdampak pada percepatan di wilayah sekitarnya, termasuk juga di Kecamatan Depok dimana koridor tersebut melintas. Serta diramalkan akan hilangnya lahan–lahan pertanian di sepanjang koridor ini dan menjadi fungsi permukiman serta kegiatan ekonomi lain seperti industri, pariwisata, perdagangan, jasa, dan lain–lain.

Fenomena kawasan pinggiran kota dengan berbagai alokasi pembangunan dan investasi oleh pemerintah, swasta, atau perorangan turut banyak mempengaruhi pola-pola

kehidupan masyarakat, sehingga terjadi perubahan sosial, ekonomi dan budaya yang berlanjut pada pemanfaatan lahan tempat tinggalnya.

1.2 Rumusan Masalah

Perubahan dari waktu ke waktu baik aspek fisik maupun kehidupan non fisik, dan akan selalu berkaitan dengan aspek kehidupan manusia. Gejala perubahan fisik dan non fisik suatu wilayah tidak lepas dari perilaku manusia yang bersifat dinamis. Perubahan yang terjadi dapat bersifat positif ataupun negative. Perubahan bukanlah semata-mata berarti suatu kemajuan/progress namun dapat pula berarti kemunduran.

Lahan di Kecamatan Depok tersebut, yang telah beralih dari tanah persawahan menjadi lahan permukiman, dan akan mengalami perubahan bentuk penggunaan lagi sebagai lahan jasa dengan cepat. Lahan jasa / usaha yang tumbuh menjamur adalah pemondokan, wartel dan warnet, foto copy, ruko, warung makan, rental komputer, dan lain-lain. Sebagai contoh dari hasil penelitian Annisrul (2000) tentang usaha pemondokan, di dua dusun Bulaksumur dan Karangmalang Kecamatan Depok tempat keberadaan UGM dan UNY terdapat 439 usaha, yaitu 55 fotocopy, 34 rental computer, 58 wartel, 27 warnet, 7 toko buku / perlengkapan sekolah, 6 toko pakaian, 74 warung makan, 178 tempat kost.

Hal-hal diatas menunjukkan perubahan-perubahan sosial, ekonomi, dan perubahan dalam pemanfaatan lahan, yaitu rumah tinggal menjadi usaha / jasa, serta dari contoh kasus di dua dusun tersebut terjadi pengkonsentrasian kegiatan usaha. Distribusi sumber daya manusia dan alam, serta distribusi pembagian kerja / kegiatan yang dicerminkan dari pemanfaatan fungsional lahan diatasnya, dan belum diantisipasi secara optimal oleh pemerintah, akan selalu diikuti atau berdampak pada gangguan keseimbangan dalam penggunaan jalur transportasi,

dan akibatnya terjadi kemacetan pada jam-jam puncak serta beban infrastruktur kota menjadi meningkat. Keadaan ini juga membuktikan kurang pengawasan dan pengendalian oleh pemerintah, bahkan meskipun tidak memiliki izin usaha tidak mendapat sanksi oleh pemerintah, sehingga fenomena economic oriented yang belum diatur dan dikendalikan oleh pemerintah dalam pelaksanaan /implementasinya masih mengandalkan kesadaran masyarakat untuk melengkapi dengan perizinannya.

Beberapa lahan kosong di Kecamatan Depok tanah wedi kengser (tanah kraton) dengan lebar 50 meter memanjang di kanan kiri Sungai Gajah Wong, beberapa tanah kas desa (tanah pelungguh) yang tersebar kurang lebih 40 hektar, serta tanah-tanah negara yang memanjang di kanan kiri jalan inspeksi Selokan Mataram/tanah jalur hijau yang ada diharapkan dapat mewujudkan berbagai rencana pengembangan di kawasan tersebut. Namun disisi lain tanah-tanah ini dianggap tak bertuan dan merupakan tempat bermukim para pendatang liar, dan mereka mengkapling-kaplingnya, sehingga selalu menjadi penyebab konflik.

Perubahan-perubahan sosial, ekonomi, dan perubahan-perubahan pemanfaatan lahan pada daerah berkembang dapat dipahami karena manusia sebagai pembuat kebijakan selalu membuat keputusan terhadap lahan fisiknya apabila dirasa sudah tidak menguntungkan atau berusaha menambah nilai lahannya. Hal ini terjadi terutama pada proses infilltering / pengisian suatu wilayah dan proses pengembangan wilayah. Program dan proyek pemerintah juga membentuk pola lahan tersendiri dan sekelompok penduduk dengan segala kegiatannya akan mendukung dan membentuk pola guna lahan tersendiri. Dan benturan konflik akan terjadi apabila tak ada kesesuaian antara kepentingan penduduk asli, kepentingan penduduk yang berkembang cepat, dengan kepentingan pemerintah. Dan menurut Pitirim Sorokin (1928: 739)

segenap usaha untuk mempelajari perubahan-perubahan sangat penting, karena dengan jalan itu baru dapat diperoleh suatu generalisasi.

Kecamatan Depok yang sangat berpotensi dan strategis bagi Kabupaten Sleman selain mempunyai daerah dengan kepadatan / intensitas yang cukup padat juga masih mempunyai beberapa lahan kosong atau beberapa daerah yang perlu ditingkatkan intensitasnya, mengingat daerah ini menjadi andalan Kabupaten Sleman sejak Sleman Utara ditetapkan sebagai Kawasan Resapan Air dan sangat ketat pengendalian terhadap pembangunannya. Sehingga Kec. Depok yang direncanakan sebagai kawasan pengembangan bagi Sleman, serta untuk mendukung misi dan visi DIY umumnya, sangat memerlukan kajian tentang perubahan penggunaan lahan pada daerah-daerah intensitas tinggi, dan sangat penting untuk digeneralisasikan dan menjadi masukan dalam meningkatkan daerah-daerah yang intensitasnya masih rendah atau belum optimal.

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan penelitian (*research question*) : ***Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penduduk mengubah penggunaan lahannya di Kecamatan Depok..***

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian :

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa fenomena perubahan sosial, ekonomi, budaya dan kondisi fisik lahan di kawasan pinggiran kota yang mempengaruhi penduduk dalam mengubah fungsi lahannya.

1.3.2 Sasaran Penelitian :

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka sasaran yang akan dicapai adalah :

1. Mengkaji karakteristik penduduk dan fenomena perubahan sosial, ekonomi, budaya di Kecamatan Depok.
2. Mengkaji fenomena kawasan pinggiran kota.
3. Menganalisa faktor-faktor nilai lahan yang mempengaruhi penduduk mengubah fungsi lahan.

1.4 Ruang Lingkup :

1.4.1 Lingkup Substansi :

Diskripsi mengenai perubahan sosial, ekonomi, budaya yang terjadi karena perkembangan teknologi, menjelaskan alasan-alasan pemilihan lokasi untuk tempat tinggal dan alasan-alasan mengubah penggunaan lahan. Menguraikan mengenai fenomena kawasan pinggiran kota dengan kekuatan-kekuatan penariknya yaitu gejala sentrifugal dan sentripetal. Menguraikan faktor-faktor penyusun nilai lahan dan harga lahan. Menganalisis faktor-faktor nilai lokasi lahan yang dapat mempengaruhi pemilik mengubah penggunaan lahan.

Penekanan studi ini difokuskan pada karakteristik penduduk yang diwakili oleh responden, karena melihat banyaknya gejala mencari kemapanan / kesejahteraan di kawasan penelitian.

Dalam penelitian ini data pendapatan responden tidak dipisahkan antara pendapatan / gaji tetap sebagai PNS atau karyawan dengan pendapatan tambahan yang diperoleh dari perubahan penggunaan lahan, supaya tetap konsisten pada manfaatnya bagi kawasan atau makro.

Penelitian ini juga belum memasukkan unsur waktu/tahun/periode/masa dalam proses perubahan penggunaan lahan, serta waktu tempuh (jam, menit, detik) dalam mencapai dua

kegiatan, karena berbeda tolok ukur. Penelitian ini juga belum memasukkan unsur biaya transportasi, sewa lahan, dan lain-lain, dari nilai ekonomi karena mempunyai tolok ukur yang berbeda.

1.4.2.Lingkup Wilayah Studi :

Meliputi seluruh wilayah Kecamatan Depok dengan perincian :

- Desa Catur Tunggal = 1.104,06 Ha (terdiri dari 7 Pamong desa, 20 Kadus, 93 RW, 281 RT).
- Desa Maguwoharjo = 1.501 Ha (terdiri dari 7 Pamong desa, 20 Kadus, 70 RW, 167 RT).
- Desa Condong Catur = 950 Ha (terdiri dari 7 Pamong desa, 20 Kadus, 63 RW, 182 RT).

1.5 Kerangka Pikir

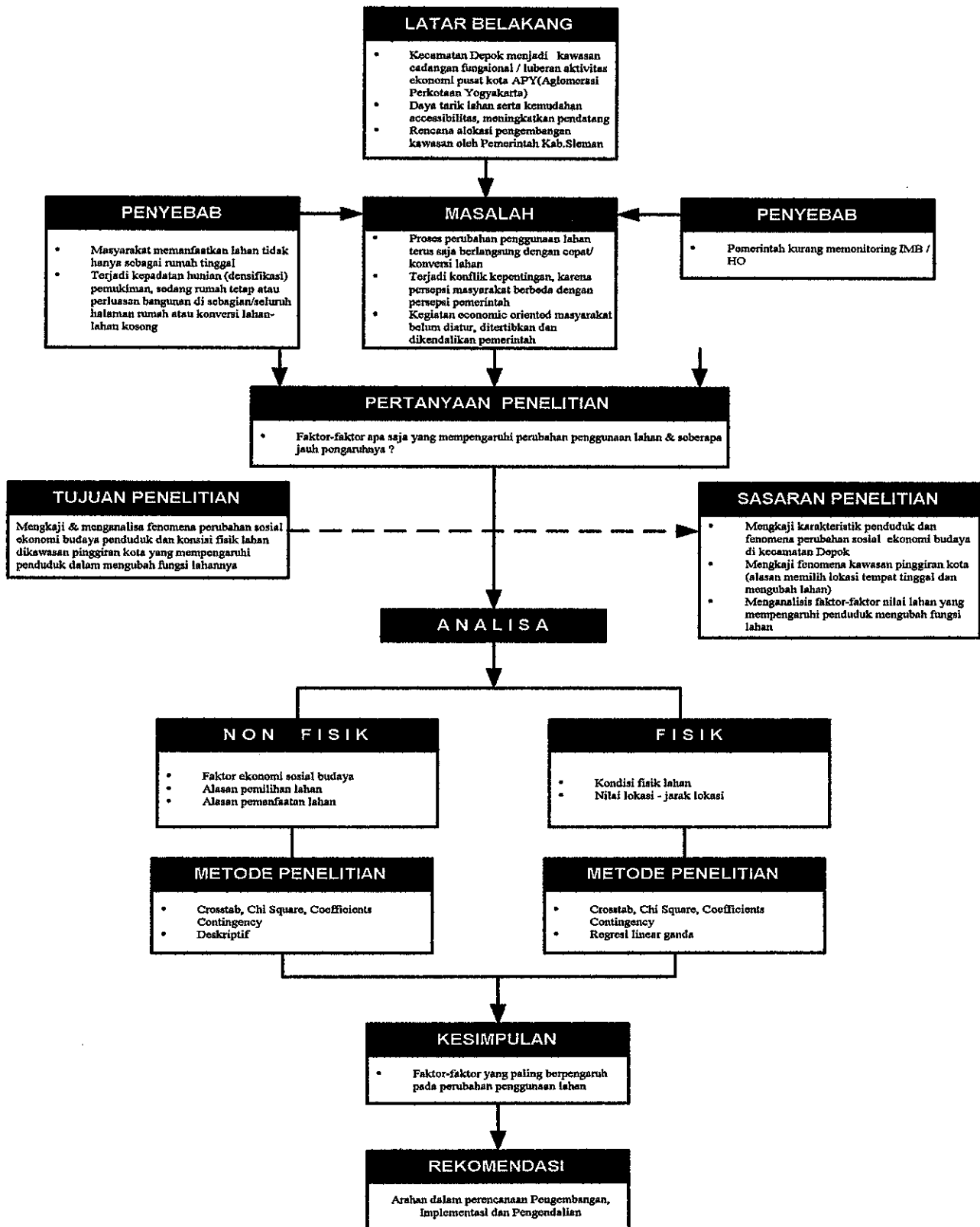
- Kecamatan Depok mempunyai peran penting bagi Kabupaten Sleman, yaitu sebagai kawasan pemicu perkembangan ekonomi, sosial, dan budaya. Dengan lokasinya yang strategis berada dipinggiran kota juga berperan besar bagi wilayah di sekitarnya/hinterland. Bagi Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY), Kecamatan Depok berfungsi sebagai kawasan luberan kegiatan pusat kota APY, dan sebagai kawasan pengembangan mewujudkan misi dan visi Daerah Istimewa Yogyakarta umumnya, yaitu sebagai pusat pendidikan, pusat bisnis dan perdagangan, jasa dan industri pariwisata.
- Fenomena kawasan pinggiran kota yang tak dapat dihindari oleh Kecamatan Depok adalah pertambahan penduduk yang cepat, karena daya tarik lahan itu

sendiri, yang meliputi masih memungkinkan untuk pemekaran, menyediakan suasana kehidupan yang lebih nyaman, kemudahan aksesibilitas dari berbagai lokasi kegiatan. Fenomena yang lain adalah gejala densifikasi (pemadatan) permukiman, perluasan bangunan dan perubahan penggunaan lahan kearah komersialisasi bangunan.

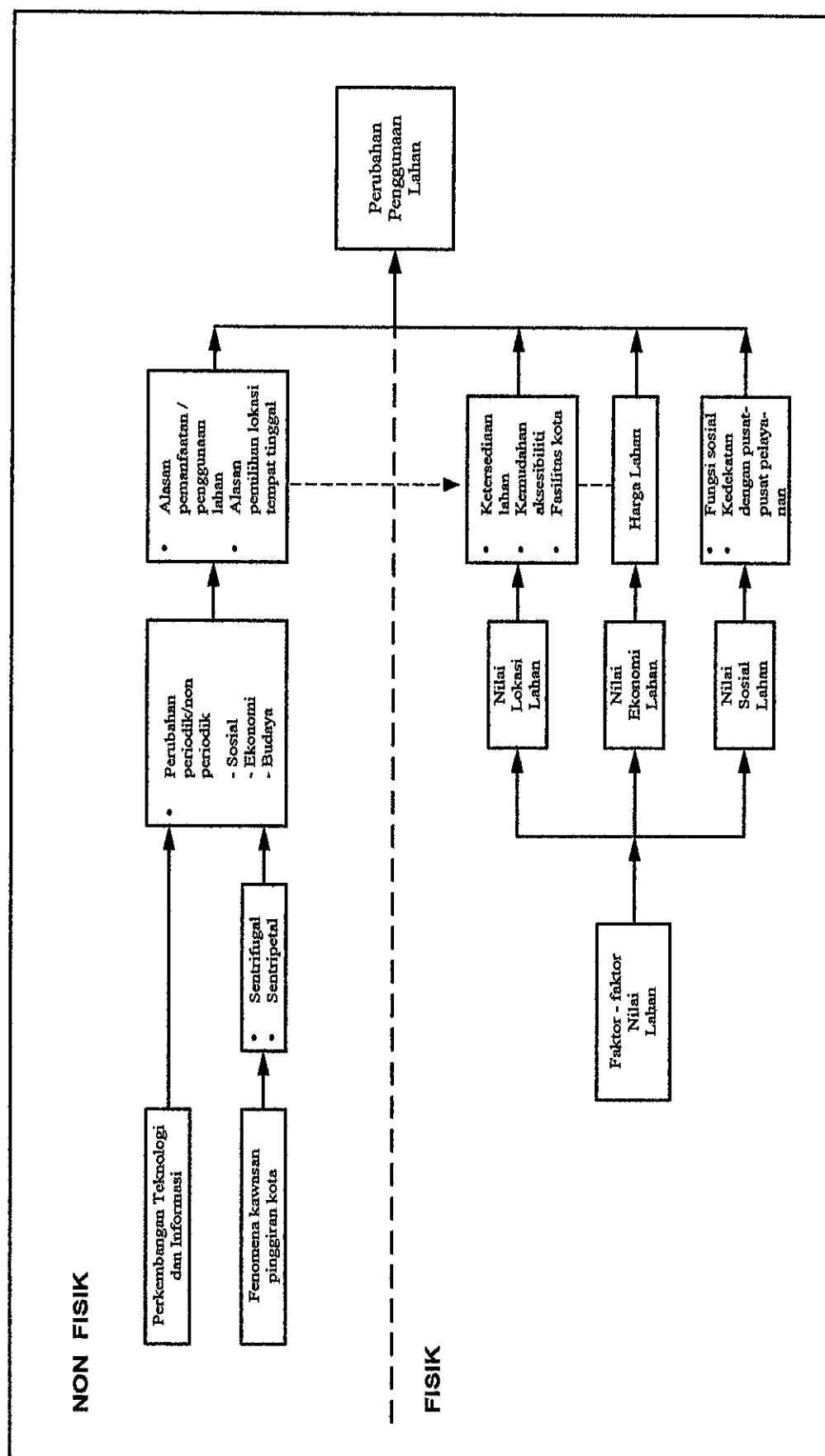
- Dilain pihak pemerintah kurang memonitoring dan mengendalikan terhadap perijinan bangunan dan ijin usaha pada kawasan yang sedang berkembang pesat.
- Masalah yang timbul : terjadi perubahan penggunaan lahan sawah ke permukiman, permukiman ke lahan usaha dalam periode waktu yang singkat, sehingga beban infrastruktur dan fasilitas kota menjadi lebih besar. Terjadi pemusatan kegiatan komersial pada beberapa tempat dan tidak merata, yang dapat menyebabkan kemacetan, bahkan beberapa kegiatan yang bersifat "*economic oriented*" tersebut yang dilakukan beberapa kelompok masyarakat dengan cara menyerobot atau mengkapling-kapling tanah negara yang dianggap tak bertuan.
- Dari fenomena-fenomena tersebut diatas dirasa perlu untuk mengidentifikasi dan mengkaji karakteristik masyarakat dengan perubahan-perubahan sosial, ekonomi, budaya, dan fisik di kawasan pinggiran yang tumbuh cepat. Serta kondisi fisik lahan yang terus berubah penggunaannya, sehingga muncul pertanyaan penelitian : Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Depok ?

- Dengan tujuan penelitian yang menjawab pertanyaan diatas, maka sasaran yang akan ditempuh adalah : mengkaji karakteristik lahan responden, dan fenomena perubahan sosial ekonomi budaya; mengkaji fenomena kawasan pinggiran kota berikut alasan memilih lokasi tempat tinggal dan mengubah fungsi lahan di kawasan tersebut; menganalisis faktor-faktor nilai lahan yang mempengaruhi penduduk mengubah fungsi lahan.
- Tinjauan pustaka dilakukan untuk mendapatkan teori-teori yang akan digunakan untuk mendukung analisis, yang mencakup: alasan pemilihan lokasi lahan oleh penduduk, alasan mengubah lahan, perubahan fungsi dan luas lahan, serta nilai lahan dan harga lahan.
- Analisis non fisik meliputi : aspek sosial, ekonomi, budaya, seperti; usia, pendidikan, lama tinggal, pekerjaan, jumlah anggota keluarga, pendapatan, daerah asal penduduk. Mengingat bentuk datanya yang dapat dikategorikan, maka analisisnya menggunakan crosstab, chi square, coefficients contingency. Demikian pula data lahan yang berubah, yang dapat dikategorikan dianalisis dengan crosstab, chi square, coefficients contingency.
- Analisis fisik lahan yang meliputi jarak lahan ke jalan-jalan utama, dan pusat-pusat pelayanan sosial, dengan data yang berupa data rasio, maka digunakan korelasi product moment dan regresi ganda.
- Kemudian disusun kesimpulan sebagai upaya menggerelisasikan dan dapat dimanfaatkan untuk mengubah wilayah lain yang serupa.

Untuk lebih jelasnya, kerangka pemikiran penelitian dapat dilihat pada gambar 1.1, sebagai berikut :



Gambar 1.1.
Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2.
Skema Proses

1.6 Pendekatan dan Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk Penelitian Deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan (Effendi dan Singarimbun, 1989 : 4). Selanjutnya Nawawi (1996 : 73) berpendapat bahwa pengertian deskriptif tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta, namun juga melakukan analisa serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian adalah analisa kuantitatif dan didukung dengan analisa kualitatif. Menurut Singarimbun (1995), dalam upaya memperkaya data dan lebih memahami fenomena penelitian, terdapat usaha untuk menambah informasi kualitatif pada data kuantitatif. Sebagai contoh didalam kuesioner terdapat beberapa keterangan tambahan yang memberikan informasi tentang apa yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi lahan serta proses pemanfaatannya, serta perkembangan harga, dan sebagainya, sehingga tidak hanya data numerik saja yang dihimpun.

Faktor-faktor non fisik seperti sosial, ekonomi, budaya dengan pendekatan kuantitatif dan teknik analisis Crosstab, Chi Square, dan Coefficients Contingency untuk melihat pengaruhnya, faktor-faktor non fisik yang lain, seperti alasan pemilihan lokasi lahan dan pemanfaatan lahan dengan eksplorasi responden melalui kuesioner dan teknik analisis deskriptif. Sedangkan faktor-faktor fisik tentang kondisi lahan yang berupa data nominal, data ordinal atau data yang di kategorikan dengan pendekatan kuantitatif dan teknik analisis Crosstab, Chi Square, Coefficients Contingency. Dan faktor-faktor nilai lokasi lahan yang berupa data jarak lahan atau data rasio dengan teknik analisis Regresi Linear Ganda.

1.6.2 Metode Penelitian

1.6.2.1 Kebutuhan Data

Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan bahan untuk analisis dalam pengambilan keputusan. Di dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

- a. *Data Primer* merupakan informasi yang dikumpulkan langsung dari sumbernya, dengan cara observasi lapangan, pengisian kuesioner dari responden ataupun wawancara. Data tentang karakteristik responden meliputi usia, mata pencaharian, pendidikan, penghasilan, dan lain-lain, dengan cara pengisian kuesioner bagi responden. Data karakteristik lahan yang dimiliki / ditempati responden, meliputi proses kepemilikan dan penguasaan lahan, jarak bidang lahan yang dimiliki / ditempati terhadap jalan-jalan utama atau koridor-koridor utama, seperti jalan arteri yaitu Jalan Yogyakarta-Solo, atau Ring Road, terhadap Kolektor Sekunder Jalan Gejayan, terhadap Kolektor Primer Jalan Kaliurang, ataupun jarak bidang lahan dengan jalan lokal yang ada di sekitarnya, serta jarak terhadap pusat kegiatan / kecamatan, terhadap pusat pendidikan, terhadap pusat perdagangan, terhadap pusat kesehatan yang dilakukan dengan pengukuran baik di lapangan maupun pengecekan di peta. Data mengenai alasan pemilihan lokasi / pindah tempat tinggal di wilayah ini, dan alasan-alasan untuk mengubah lahannya dengan cara pengisian kuesioner. Data tentang pengembangan wilayah dan rencana-rencana yang dialokasikan di wilayah tersebut dengan wawancara kepada key persons di DPUPP (Dinas Pekerjaan Umum Perhubungan Pertambangan) khususnya Sub Din PPW (Perencanaan Pengembangan Wilayah), Kalurahan dan Kecamatan.

- b. *Data Sekunder* merupakan data-data yang dihimpun dari instansi terkait, atau informasi yang dikumpulkan pihak lain untuk dimanfaatkan dalam penelitian ini. Data yang berupa peta-peta diperoleh dari instansi terkait seperti Kantor Pertanahan Sleman, DPUPP Sleman, Bakorsurtanal, Pusat Pelayanan Informasi Kebumian (PPIK). Data-data berupa luas wilayah, karakter fisik (kemiringan lereng, curah hujan, jenis tanah, ketinggian), peranan dan fungsi jalan diperoleh dari DPUPP, BPS Sleman. Data demografi, mata pencaharian, kepadatan penduduk dari BPS Sleman, Kalurahan.

1.6.2.2 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilaksanakan untuk mendapatkan data (input) masukan pada tahap analisis.

Data Primer dari responden untuk mengetahui persepsi masyarakat penghuni / penduduk di kawasan tersebut. Informasi responden mengacu pada teori perilaku consumer (Wilkie, 1990 : 474), yang mengatakan bahwa dalam keluarga terdapat kepemimpinan luar dan dalam. Dan menurut kebiasaan di Indonesia tanggung jawab dipegang kepala keluarga, yaitu ayah atau ibu. Merekalah yang pada dasarnya memiliki keputusan untuk menentukan sebagian besar urusan luar rumah tangganya penentu kebijaksanaan keluarga, sehingga informasi mereka menjadi pertimbangan utama.

Persepsi atau pandangan masyarakat (yang diwakili responden) yang ingin diperoleh dalam pengumpulan data adalah; data pribadi responden sebagai kepala keluarga, dari segi usia, pendidikan, penghasilan, pekerjaan, cara memiliki lahan, lama tinggal, yang mungkin turut mewarnai dalam keputusannya terhadap penggunaan lahan, maupun perubahan

panggunaan lahan yang mungkin terjadi karena nilai opportunity yang mungkin diharapkannya di kawasan tersebut. Serta alasan-alasan memilih lokasi tempat tinggal di kawasan tersebut.

Data primer dengan observasi lapangan serta pengukuran-pengukuran untuk mendapat gambaran posisi/lokasi lahan responden terhadap jalan-jalan utama atau koridor-koridor utama atau dengan kata lain posisi/lokasi geografisnya di dalam peta.

Data Sekunder berupa sekumpulan informasi studi-studi yang pernah ada, baik dari akademis (hasil penelitian) maupun yang dilakukan Pemda, gambaran umum daerah penelitian yaitu Kec. Depok, dan rencana-rencana detail pengembangan di kawasan tersebut yang sedang disusun. Beberapa artikel, makalah yang berkaitan dengan topik penelitian ini juga dimanfaatkan, serta peta-peta produk instansi terkait sebagai dukungan dalam penelitian ini.

1.6.2.3 Rancangan Sampel dan Teknik Sampling

Karena keterbatasan yang ada, termasuk keterbatasan tenaga, biaya, dan waktu, maka untuk mendapat kebenaran empiris sesuai fakta yang ada di lapangan, penelitian ini memanfaatkan suatu teknik pengumpulan data primer yang disebut dengan teknik sampling. Teknik ini dipergunakan agar dalam pelaksanaan penelitian ini dapat memilih obyek yang diteliti sehingga dari data yang diperoleh tersebut mampu mewakili fakta yang sebenarnya di lapangan. Teknik ini digunakan karena mempunyai beberapa keuntungan seperti biaya yang dapat diperkecil, data lebih cepat diperoleh, materi penelitian dapat diperluas, serta ketepatan penelitian dapat dipertinggi.

Menurut Mantra dan Kasto (1989), metode pengambilan sampel yang ideal mempunyai sifat-sifat :

- a. Dapat menghasilkan gambaran yang dapat dipercaya dari seluruh populasi yang diteliti
- b. Dapat menentukan presisi dari hasil penelitian
- c. Sederhana dan mudah dilaksanakan
- d. Dapat memberikan keterangan sebanyak mungkin dengan biaya serendah-rendahnya

Metode penelitian menggunakan metode *Sampling Purposive*, yaitu sampling yang dipilih sesuai dengan tujuan penelitian. Untuk jumlah sampel, menurut Tika (1997), yang sering menjadi masalah dalam penelitian adalah berapa sebenarnya sampel yang diperlukan untuk mewakili suatu populasi. Sampai saat ini belum ada ketentuan yang jelas tentang batas minimal besarnya sampel yang dapat diambil dan dapat mewakili suatu populasi yang akan diteliti. Kendati demikian, dalam teori *sampling* dikatakan bahwa sampel yang terkecil dan dapat mewakili distribusi normal adalah 30. Semakin besar sampel yang diambil, semakin mendekati nilai populasi yang benar, sehingga penelitian akan mendapatkan hasil yang lebih akurat. Demikian pula menurut Mantra dan Kasto (1995) bahwa sampel yang tergolong sampel besar yang distribusinya normal berjumlah lebih dari 30 sampel yang diambil secara random.

Menurut teori diatas, jumlah sampel minimal yang harus diambil adalah 30 sampel dan semakin besar sampel yang diambil akan didapatkan hasil penelitian yang lebih akurat. Di dalam penelitian ini. Setelah teknik *purposive sampling* dipilih dan diterapkan pada Kecamatan Depok Depok yang berpenduduk 128.316 jiwa (sensus penduduk 1990), dengan perincian Desa Catur Tunggal 76.671 jiwa, Desa Maguwoharjo 21.491 jiwa, Desa Condongcatur 32.154 jiwa, maka agar hasil penelitian lebih akurat diambil 100 sampel KK sebagai responden.

Responden-responen tersebut diambil secara proporsional dari tiap-tiap desa di Kecamatan Depok agar akurasi data diperoleh dan mempunyai tingkat kepercayaan yang sama, dengan perincian :

$$\text{Catur tunggal} = \frac{76.671}{128.316} \times 100 = \text{dibulatkan kurang lebih } 59$$

$$\text{Maguwoharjo} = \frac{21.491}{128.316} \times 100 = \text{dibulatkan kurang lebih } 16$$

$$\text{Condongcatur} = \frac{32.154}{128.316} \times 100 = \text{dibulatkan kurang lebih } 25$$

1.6.2.4 Teknik Analisis

1. Analisis Kuantitatif

Analisa data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Dalam proses ini digunakan statistik yang berfungsi menyederhanakan data penelitian yang amat besar jumlahnya menjadi informasi yang lebih sederhana dan lebih mudah dipahami. Statistik juga membandingkan hasil yang diperoleh dengan hasil yang terjadi secara kebetulan, sehingga memungkinkan hubungan yang diamati memang betul terjadi karena hubungan sistematis antara variabel-variabel yang diteliti, atau hanya terjadi secara kebetulan (Effensi dan Meaning, 1989). Dan proses analisa tidak berhenti disini. Setelah data dianalisa dan informasi yang lebih sederhana diperoleh, hasil-hasilnya diinterpretasikan untuk mencari makna dan implikasi yang lebih luas dari hasil penelitian. Untuk mencari pengertian yang lebih luas, dilakukan dengan menghubungkan kembali interiretasinya dengan teori yang ada.

Teknik analisis kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *Crosstab*, *Uji Chi Square* dan *Coofficient Contingency*, serta analisis *Regresi Linear Ganda*

dengan *Pearson Correlation* dan *sig.(2-tailed)*/uji 2 sisi), dan uji *Anova* hingga mendapat koefisien persamaan regresi.

Crosstab dilakukan antara variabel bebas yang meliputi sosial, ekonomi, budaya yang melatar belakangi perilaku responden dan lahan yang dimilikinya. Diantaranya yaitu :usia, pendidikan, lama tinggal, pekerjaan, jumlah anggota keluarga, pendapatan responden, daerah asal responden yang kemudian di tabulasi silang dengan penggunaan / pemanfaatan lahan sebagai variabel terikat, yaitu rumah tinggal saja, atau rumah tinggal dan lahan jasa / usaha / industri, atau terpisah antara rumah dengan lahan usaha / komersial pada lahan yang berbeda. *Crosstab* juga dilakukan antara variabel bebas dari karakteristik lahan yang dimilikinya, seperti cara memiliki, fasilitas kota, luas lahan, fungsi lahan semula, terhadap variabel terikat perubahan penggunaan lahan. *Chi Square* digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi variabel. *Coefficients contingency* digunakan untuk mengetahui kekuatan pengaruh dari variabel.

Analisis Regresi Linear Ganda dilakukan terhadap data rasio yang diperoleh dari jarak antara bidang lahan responden ke jalan-jalan utama seperti jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, serta jarak ke pusat kegiatan pemerintahan, ke pusat kesehatan, ke pusat perdagangan, ke pusat pendidikan, dan hasilnya akan digeneralisasikan (diinferensasikan) untuk populasi dimana sampel diambil.

Sebelum melakukan *Analisis Regresi Linear Ganda* untuk membuktikan ada tidaknya hubungan antara nilai lokasi lahan dengan perubahan penggunaan lahan digunakan Analisa *Korelasi Product Moment*, untuk menghitung koefisien korelasi yang paling sederhana dengan rumus :

$$r = \frac{\sum xy}{\sqrt{(\sum x^2)(\sum y^2)}}$$

$$\sum xy = \sum xy - \frac{(\sum x)(\sum y)}{N}$$

$$\sum x^2 = \sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{N}$$

$$\sum y^2 = \sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{N}$$

Keterangan :

r : koefisien korelasi
n : banyaknya sampel
x : varabel bebas
y : variabel tidak bebas

Sedangkan bila sekaligus menghitung persamaan regresi dengan rumus :

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{\{n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2\} \{n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2\}}}$$

Koefisien korelasi hasil perhitungan tersebut signifikan atau tidak (dapat digeneralisasi atau tidak) perlu dibandingkan dengan r tabel *Product Moment* dengan taraf kesalahan tertentu. Pengujian signifikansi koefisien korelasi selain menggunakan tabel dapat dihitung dengan uji t, dengan rumus :

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Korelasi dan Regresi mempunyai hubungan yang sangat erat. Analisa regresi dilakukan bila dua variabel mempunyai hubungan, setelah pengujian hipotesis asosiatif dan diketahui koefisien korelasinya. Untuk mengetahui besarnya peranan faktor-faktor / indikator

nilai lokasi lahan dengan beberapa variabelnya sebagai variabel independen terhadap perubahan penggunaan lahan sebagai variabel dependennya / kriteria, dengan menggunakan uji Statistik Analisa Regresi Linear Ganda, dari sini akan diketahui variabel apa diantara variabel-variabel pengaruh yang diuji, yang akan paling besar berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di daerah penelitian. Menurut Sugiyono (2000 : 251), persamaan regresi untuk n prediktor adalah :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

2. Analisis Kualitatif

Teknik ini digunakan untuk menganalisa data-data kualitatif, data-data deskriptif berupa kata-kata tertulis, data-data nominal yang dikategorikan setelah diuji crosstab, chi square, coefficients contingency, serta informasi prosentase frekuensinya, kemudian hasilnya diinterpretasikan untuk mencari makna dan implikasi yang lebih luas dengan teknik deskriptif kualitatif. Alasan-alasan pemilihan lokasi rumah tinggal, alasan-alasan pengubahan bentuk penggunaan lahan juga dianalisa deskriptif.

Demikian juga data-data rasio setelah dianalisis juga didukung dengan teknik deskriptif kualitatif sebagai interpretasi untuk mencari maknanya.

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian hingga analisis datanya berikut ini adalah tabel kerangka analisis, yang berisikan tentang sasaran penelitian, indikator, variabel (data), sumber data dan perolehan data beserta teknik analisisnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan proposal ini, sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan

Memuat latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II. Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Lahan

Menguraikan tentang gejala-gejala yang terjadi di kawasan pinggiran kota yang berkembang, perilaku penduduk dengan alasan-alasan pindah atau memilih lokasi di Kecamatan Depok. Menguraikan seluk beluk tentang lahan, dimulai dari pengertian lahan, penggunaan lahan, klasifikasi lahan, ketentuan-ketentuan penggunaan dan penguasaan tanah. Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh dengan proses perubahan penggunaan lahan, baik dari unsur-unsur penyusun meningkatnya nilai lahan.

BAB III. Gambaran Wilayah Kecamatan Depok

Menggambarkan karakteristik lahan dari wilayah studi yang terdiri dari kondisi fisik, kependudukan, sosial kemasyarakatan, sosial ekonomi, perhubungan dan transportasi, dan utilitas.

BAB IV. Analisis Faktor-faktor Sosial, Ekonomi, Budaya dan Fisik Lahan Yang Berpengaruh pada Perubahan Fungsi Lahan

Memuat analisis seberapa besar pengaruh faktor-faktor sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi penduduk mengubah fungsi lahan, dan faktor-faktor nilai lokasi lahan yang berpengaruh terhadap perubahan fungsi lahan. Menganalisis alasan mengubah fungsi lahan dan memilih lokasi tempat tinggal.

BAB V. Kesimpulan dan Rekomendasi

BAB II

FAKTOR – FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PERUBAHAN FUNGSI LAHAN

2.1 Lahan, Guna Lahan, Klasifikasi, Ketentuan Penggunaan dan Penguasaan Lahan

2.1.1 Lahan

Tanah adalah sumber daya yang mempunyai bentuk dan ukuran dari segi fisiknya, dan tanah juga mempunyai kedudukan strategis, artinya kedudukan tanah dapat mempengaruhi kehidupan orang banyak. *Soil* (tanah) adalah istilah yang dipakai dalam klasifikasi jenis-jenis tanah, yang ditinjau dari tubuh / fisik tanah dan struktur lapisan, yang mempunyai karakteristik warna yang berbeda missal : tanah organik / gambut, lithosol, alluvial, regosol, granulosol, dan lain-lain. Pengertian tanah sebagai *soil*, mencakup kemampuan dan kualitas tanah, seperti kesuburan, daya dukung tanah, struktur geologis, dan sebagainya (Hand Out Mata Kuliah Ekonomi Perkotaan, MTPK, 2000). *Sand* (tanah) adalah istilah yang dipakai berkaitan dengan bentuk fisik butirannya / tekstur tanah, dimana *sand* adalah tanah jenis berpasir, *clay* adalah tanah liat / lempung, *podzolik* adalah tanah kuarsa, *silty* adalah tanah jenis debu (Soemarhadi, 1987 dan Soeprattohardjo, 1979).

Tanah yang dipandang sebagai “ruang muka bumi” yang mempunyai ukuran luas yaitu Ha, m², tumbak, bahu, dan lain-lain, ini biasa diganti dengan istilah lahan / *land*. Dalam pembangunan perkotaan sering menggunakan istilah “ruang” kota, hal ini muncul sejak ahli-ahli geografi menyebut ruang atau tanah atau lahan atau muka bumi sama saja, namun Badan Pertanahan Nasional selalu menggunakan kata “tanah” (Geo – FMIPA UI, 1989).

Lahan atau tanah adalah sumber daya yaitu setiap hasil, benda atau sifat/keadaan yang dapat dihargai, dimana produksinya, prosesnya, dan penggunaannya dapat dipahami (menurut Spencer dan Thomas dalam Jayadinata, 1999 : 19). Dalam praktek perencanaan kota, ada perbedaan pengertian antara lahan dan tanah. Lahan (*land*) diartikan sebagai bagian permukaan bumi tempat berlangsungnya bermacam-macam kegiatan serta berdirinya berbagai struktur kebutuhan untuk menunjang kehidupan (Hand Out Mata Kuliah Ekonomi Perkotaan, MTPK, 2000). Lahan atau tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kegiatan hidup manusia, berupa tanah atau lahan kosong untuk pertanian, peternakan, kehutanan, pertambangan, dan dapat pula berupa lahan terbangun dengan kegiatannya seperti tempat berdagang, perkantoran, permukiman dengan fasilitas dan sarana dan prasarannya.

2.1.2 Guna Lahan

Tata guna lahan (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah, bukan saja mengenai penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan, jadi sudah mempunyai peruntukan dan umumnya ada pemiliknya perseorangan atau lembaga (Jayadinata, 1999 : 10). Penggunaan lahan ini bersifat kualitatif, namun penyebarannya dalam posisi geografis/ruang bersifat kuantitatif, berupa luas dari masing-masing bentuk penggunaan lahan. Tata guna lahan perkotaan merupakan istilah yang digunakan untuk menunjukkan pembagian dalam ruang dari peran kota, seperti : kawasan tempat tinggal, kawasan tempat bekerja, dan kawasan rekreasi.

Penggunaan setiap petak lahan tidak hanya bermanfaat bagi wilayah yang ada di atasnya (aktivitas dalam ruang), tetapi juga berpengaruh terhadap daerah sekitarnya atau ada keterkaitan atau ada distribusi ruang (karena aktivitas antar ruang). Tata guna lahan / *land*

use merupakan pola atau perwujudan dari sistem aktivitas kota di dalam ruang dan lokasi tertentu, dimana ketiganya (aktivitas, guna lahan, dan lokasi) berinteraksi dan mempunyai hubungan timbal balik (Chapin, 1992 :316). Artinya : pola guna lahan kota adalah perwujudan dari system aktivitas kota dalam ruang dan lokasi tertentu. Sistem aktivitas kota termasuk kegiatan rumah tangga, perusahaan, pemerintah, perdagangan, dan lain-lain. Dan system aktivitas tersebut merupakan aktivitas - aktivitas dalam ruang dan aktivitas-aktivitas antar ruang atau pergerakan perjalanan, jadi merupakan jaringan transportasi. Aktivitas dalam ruang dann pergerakan tersebut diwujudkan dalam bentuk guna lahan, dan guna lahan yang ada menggambarkan lokasi dan konsentrasi aktivitas kota, serta merupakan pencerminan struktur sosial-ekonomi kota.

Guna lahan merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi perkembangan struktur kota. Bentuk guna lahan kota merupakan bentuk dasar dari struktur kota, dan bentuk struktur kota ini merupakan pencerminan dari suatu struktur sosial ekonomi kota. Pada satu sisi, perubahan kondisi sosio-ekonomi dapat mempengaruhi bentuk atau pola penggunaan lahan kota, dan disisi lain guna lahan menggambarkan lokasi dan konsentrasi kegiatan kota, dan pengaruh pada perkembangan sosial kota yang akan datang. Menurut Thomas H. Robert dalam Catanese (1996 : 267), suatu rencana tata guna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola tata guna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang, ditentukan juga berbagai jenis penggunaan, kepadatan, intensitas kategori penggunaan.

Menurut Sujarto (1995), perkembangan penggunaan lahan dari waktu ke waktu, beserta berbagai faktor sosio-ekonomi yang mempengaruhi, mempunyai “aspek distribusi ruang” (*spatial distribution*). Ada aktivitas dalam ruang, yaitu aktivitas yang ditetapkan pada

suatu lokasi misal kegiatan ekonomi seperti industri, perdagangan, kegiatan sosial seperti pendidikan, kesehatan, perumahan, dan lain-lain, yang harus diwadahi dengan ketersediaan (*stock*) lahan / luas lantai bangunan. Dan aktivitas antar ruang yaitu pergerakan manusia, barang, uang, energi / informasi, yang harus diwadahi dengan ketersediaan jaringan pergerakan.

Tata guna lahan dipergunakan untuk mengatur pemanfaatan tanah semaksimal mungkin, dalam geografi ada penggunaan istilah kapasitas tanah dan kesesuaian tanah. Kapabilitas tanah mengacu pada karakteristik tanah yang didasarkan pada penggunaan, sementara kesesuaian digunakan ketika faktor lokasi, akses, atau kriteria ekonomi terlibat. Tata guna lahan selalu berubah dengan adanya perubahan keputusan dalam pengembangan wilayah / kawasan. Pengembangan penggunaan tanah diharapkan dapat memberikan kesempatan kepada setiap dinamika sosial ekonomi yang berkembang dimasyarakat, termasuk sektor swasta dan sektor informal.

Menurut Thomas H. Roberts dalam Catanese (1996 : 266), perencanaan tata guna lahan merupakan kunci untuk mengarahkan pembangunan kota. Dan perencanaan tata ruang pada hakekatnya merupakan bagian dari perencanaan penggunaan lahan (*land use planning*).

2.1.3 Klasifikasi Guna Lahan

Klasifikasi penggunaan lahan didasarkan pada bentuk pemanfaatan dan penggunaan lahan kota. Yaitu penggunaan lahan dalam kaitannya dengan pemanfaatan sebagai ruang pembangunan, yang secara langsung tidak dimanfaatkan potensi alam dari lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan-hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang ada, diantaranya ketersediaan prasarana dan fasilitas umum lainnya.

Klasifikasi penggunaan lahan menurut Sandy 1982 antara lain :

1. Lahan pemukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan Olah Raga.
2. Lahan jasa, meliputi kantor pemerintahan, sekolahan ,puskesmas, tempat ibadah.
3. Lahan perusahaan meliputi pasar, toko, kios dan tempat hiburan.
4. Lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.
5. Lahan kosong yang sudah diperuntukkan, yakni lahan kosong yang sudah dipatok namun belum didirikan bangunan.

Klasifikasi jenis-jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN no. 1 tahun 1997 antara lain :

1. Lahan perumahan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kelompok rumah berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Lahan perusahaan, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.
3. Lahan industri / pergudangan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi / setengah jadi dan atau setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Lahan jasa, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya masyarakat kota, yang dilaksanakan oleh badan atau

organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitik beratkan kegiatan bertujuan pelayanan non komersial.

5. Persawahan, adalah areal lahan pertanian yang digenangi air secara periodik dan atau terus menerus ditanam padi dan atau diselingi dengan tanaman tebu, tembakau dan atau tanamann semusim lainnya.
6. Pertanian lahan kering semusim, adalah areal lahan pertanian yang tidak pernah di iri dan mayoritas ditanami dengan tanaman umur pendek.
7. Lahan tidak ada bangunan, adalah tanah di dalam wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan.
8. Lain - lain, adalah areal tanah yang digunakan bagi prasarana jalan, sungai dan bendungan serta saluran yang merupakan buatan manusia maupun alamiah.

Klasifikasi penggunaan lahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada klasifikasi fungsi penggunaan lahan tersebut diatas dengan modifikasi sesuai dengan fungsi penggunaan lahan yang ada di daerah penelitian. Seperti pada perencanaan yang sudah-sudah serta beraneka ragam perkembangan aktivitas kota, Lahan Perdagangan dan Lahan Perkantoran tersendiri tidak masuk dalam Lahan Perusahaan, sedangkan Lahan Jasa pada daerah penelitian termasuk jasa pondokan / kost, wartel dan warnet, foto copy dan rental computer, serta percetakan.

2.1.4 Ketentuan Penggunaan dan Penguasaan Tanah

Undang-undang no.5/1960 melarang siapapun untuk menggunakan tanah yang bukan haknya. Kalau ada pihak yang ingin menggunakan tanah untuk suatu pembangunan, tanah itu

harus dikuasainya terlebih dahulu melalui jual-beli, atau pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.

Dua cara yang sering ditempuh Pemerintah dalam perencanaan penggunaan tanah untuk program dan proyek-proyeknya : Pertama, Cara *Alokatif* “memperuntukkan”, yaitu dengan berlandaskan pada kemampuan / kapasitas tanah dan kelas kesesuaian tanah, seperti faktor fisik seperti iklim, kemiringan lereng. Namun cara *Alokatif* ini mengabaikan tanah sebagai ruang, karena lebih mengandalkan sifat internal lahan / site / tapak. Kedua, Cara *Akomodatif* artinya tanah harus bisa mengakomodasikan semua proyek pembangunan yang diprioritaskan oleh semua sektor. Cara *Akomodatif* ini memandang tanah sebagai ruang, sehingga harus jelas dahulu proyek pembangunannya sebagai lahan pemukiman atau lahan industri baru mencari tanah / lokasi (teori lokasi).

Tanah “dikuasai” oleh Negara, menurut penjelasan umum UUPA bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi diartikan memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan penggunaan dan pemeliharaannya
- Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air, dan ruang angkasa itu.
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Jadi dengan “kekuasaan” seperti diuraikan di atas, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lainnya.

Dengan adanya wewenang Negara menguasai tanah seperti disebutkan diatas, dimaksudkan supaya tanah dapat digunakan untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat. Kalau ada pihak yang ingin menggunakan tanah untuk sesuatu pembangunan, tanah itu harus dikuasainya terlebih dahulu melalui jual-beli, atau pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.

Macam-macam hak atas tanah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Hak-hak yang sifatnya sementara : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian. Hak-hak yang diatur dengan peraturan perundang-undangan lain : hak pengelolaan, hak penguasaan hutan, hak pertambangan.

2.2 Proses Perubahan Sosial, Ekonomi, dan Kebudayaan

Setiap masyarakat manusia selama hidup pasti mengalami perubahan– perubahan. Tidak ada suatu masyarakatpun yang berhenti pada suatu titik tertentu sepanjang masa, bahkan orang–orang desapun yang dianggap masyarakat statis telah mengenal alat transportasi dan informasi modern. Dan dalam pembangunan ekonomi saat ini syarat–syarat ekonomis saja tidak cukup dalam melancarkan pembangunan, namun perlu perubahan–perubahan sosial dan kebudayaan (Soekanto, 1990 : 302). Perubahan–perubahan masyarakat yang terjadi dapat memperkuat dan menciptakan faktor–faktor yang dapat mendukung pembangunan. Perubahan–perubahan di luar bidang ekonomi tidak dapat dihindarkan karena setiap perubahan dalam suatu lembaga kemasyarakatan akan mengakibatkan pula perubahan–perubahan di dalam lembaga–lembaga kemasyarakatan lainnya. Pada lembaga – lembaga

kemasyarakatan tersebut selalu terkait proses saling mempengaruhi secara timbal balik (Soemardjan dan Soemardi dalam Soekanto, 1990 : 302).

Para sosiolog mengklasifikasikan antara masyarakat statis dan dinamis. Masyarakat statis adalah masyarakat yang sedikit sekali mengalami perubahan dan berjalan lambat. Masyarakat dinamis adalah masyarakat-masyarakat yang mengalami berbagai perubahan yang cepat, jadi setiap masyarakat pada suatu masa dapat dianggap sebagai masyarakat yang statis, sedangkan pada masa lainnya dianggap sebagai masyarakat yang dinamis.

Menurut Mac Iver et.al (1961:511), perubahan-perubahan sosial akan terjadi apabila ada perubahan-perubahan terhadap keseimbangan (*equilibrium*) hubungan sosial (*social relationship*). Perubahan-perubahan sosial tersebut bersifat periodik dan non periodik , yang terjadi karena perubahan terhadap keseimbangan unsur geografis, biologis, ekonomis, dan kebudayaan.

Menurut William F. Ogburn (dalam Soekanto, 1990), kondisi-kondisi sosial primer yang menyebabkan terjadinya perubahan. Kondisi-kondisi tersebut adalah kondisi ekonomis, teknologis, geografis, dan biologis. Perubahan-perubahan itu terjadi karena usaha-usaha masyarakat untuk menyesuaikan diri dengan keperluan-keperluan, keadaan-keadaan dan kondisi-kondisi baru, yang timbul sejalan dengan pertumbuhan masyarakat, serta suatu keadaan yang dianggap sudah tidak lagi memuaskan. Pitirim A. Sorokin berpendapat bahwa segenap usaha untuk mengemukakan kecenderungan perubahan sosial adalah sangat penting, terutama gejala-gejala sosial yang sering muncul, karena dengan jalan itu baru dapat diperoleh suatu generalisasi (Pitirim Sorokin, 1928 : 739).

Perubahan-perubahan sosial sebagai suatu variasi dari cara hidup yang terjadi, baik karena perubahan kondisi geografis, kebudayaan, komposisi penduduk, ideologi maupun

karena adanya difusi ataupun penemuan–penemuan baru dalam masyarakat. Samuel Koenig mengatakan bahwa perubahan sosial yang terjadi ditunjukkan dengan adanya modifikasi–modifikasi yang terjadi dalam pola–pola kehidupan manusia. Modifikasi–modifikasi terjadi karena sebab–sebab intern dan ekstern (Samuel Koenig, 1957 : 279).

Perubahan–perubahan yang bersumber dari dalam masyarakat itu sendiri / intern yaitu : pertama, bertambah atau berkurangnya penduduk / demografi. Pertambahan penduduk yang cepat menyebabkan perubahan struktur masyarakat, seperti munculnya hak sewa, gadai, bagi hasil, adanya stratifikasi sosial, perubahan mata pencaharian dari petani menjadi pegawai atau menjual jasa, dan lain–lain, yang sebelumnya tak ada. Kedua, penemuan–penemuan baru, karena penemuan–penemuan baru berbagai merek mobil dan sepeda motor menuntut pembuatan jalan raya baru ataupun perbaikan kondisi dan pelebaran jalan, peraturan dan penertiban lalu lintas. Hal ini merupakan rangkaian dari proses inovasi kendaraan bermotor (Koentjaraningrat, 1965:135). Ketiga, pertentangan / konflik dalam masyarakat, pertentangan yang sering terjadi antara masyarakat penduduk asli dengan para penghuni baru suatu perumahan.

Ada beberapa faktor yang turut mendorong terjadinya perubahan, seperti :

1. Kontak dengan kebudayaan lain, sebagai contoh banyak rumah makan Padang, coto Makasar, makanan timur tengah, dan lain–lain, yang akhirnya juga banyak digemari oleh masyarakat setempat.
2. Sikap ingin maju dan menghargai orang lain, mendorong untuk berkreasi dan menciptakan hasil karya baru.
3. Sistem terbuka masyarakat, sehingga tak ada perbedaan / penggolongan.

4. Penduduk yang heterogen mempermudah terjadinya goncangan– goncangan dan mendorong terjadinya perubahan–perubahan.
5. Ketidak puasan masyarakat terhadap bidang–bidang kehidupan tertentu, dapat berlanjut menjadi revolusi.
6. Nilai bahwa manusia selalu senantiasa berikhtiar untuk memperbaiki hidupnya (ekonomi).

Menurut Le Play (dalam Soekanto, 1990 : 402), lingkungan geografis menentukan jenis pekerjaan, dalam hal ini akan mempengaruhi organisasi ekonomi keluarga. Dan anggaran belanja suatu keluarga merupakan ukuran kuantitatif bagi kehidupan keluarga sekaligus menunjukkan kepentingan keluarga, dan akhirnya bahwa organisasi sosial keluarga sepenuhnya terikat pada anggaran keluarga tersebut.

Menurut Eisenstadt (1968), penyebab terjadinya perubahan–perubahan sosiologis, ekologis, teknologis, dan demografis adalah karena politik, hukum, kebudayaan. Dan indikator terpenting dari terjadinya perubahan adalah adanya gangguan pada keserasian distribusi sumber daya alam dan manusia, seperti adanya ketimpangan–ketimpangan dalam pembagian kerja masyarakat dan menimbulkan pengangguran, sehingga beberapa warga masyarakat terhalang dalam melakukan peranannya untuk memenuhi kebutuhan dasarnya (sosial – ekonomi).

2.3 Alasan Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal

Menurut Howard (dalam Yunus, 1987: 16), pada akhir abad ke 19 ternyata daerah pinggiran kota memberikan peluang paling besar untuk usaha-usaha produktif maupun peluang yang makin menyenangkan untuk bertempat tinggal. Ditambahkan juga oleh

Daldjoeni (1987) bahwa manusia sebagai penghuni daerah pinggiran kota selalu mengadakan adaptasi terhadap lingkungannya. Adaptasi dan aktivitas ini mencerminkan dan mengakibatkan adanya perubahan sosial, ekonomi, dan lain-lain.

Dalam penelitian Hadi Sabari Yunus dan kawan-kawan mengemukakan bahwa faktor-faktor yang menjadi dasar motivasi pendatang kearah daerah pinggiran kota adalah:

1. Masih luasnya lahan kosong yang tersedia di daerah pinggiran kota untuk dapat tinggal dianggap sebagai hal yang sangat menarik.
2. Masih rendahnya harga tanah, sehingga bagi pendatang baru dapat membeli luas tanah yang ideal untuk tujuan tempat tinggal.
3. Suasana yang lebih menyenangkan dibandingkan dengan tempat tinggal lama, terutama pada daerah pemekaran yang dianggap masih mempunyai lingkungan yang bebas polusi, atau dapat dikatakan bahwa daerah pinggiran yang mengalami pemekaran menyediakan suasana kehidupan yang lebih nyaman.
4. Adanya pusat-pusat pendidikan yang cenderung mengambil lahan di luar kota.
5. Mendekati tempat kerja.

Menurut Hadi Sabari Yunus (1987), ada 5 pertimbangan dalam pemanfaatan / penggunaan lahan, baik keuntungan dan kerugian dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu :

1. Pertimbangan Fungsional
2. Pertimbangan Lokasional
3. Pertimbangan Estetika
4. Pertimbangan Sosbud
5. Pertimbangan Ekonomi

Ketersediaan fisik / *stock* lahan baik ruang binaan / bangunan / lahan yang mampu mengakomodasi semua aktivitas yang diinginkan adalah pertimbangan fungsional. Distribusi spasial di sekitar lahan dan faktor-faktor eksternal yang terus berkembang seperti teknologi, transportasi, informasi, sosial, ekonomi, yang turut mempengaruhi kawasan pinggiran yang strategis memungkinkan untuk berinvestasi adalah pertimbangan estetika, sosial, ekonomi, budaya. Demikian juga ketersediaan ruang alur pergerakan termasuk struktur jaringan fisik, dan prasarana yang mengakomodasi aktivitas antar ruang, memudahkan untuk mencapai perjalanan ke tempat-tempat kegiatan bekerja, sekolah, belanja, dan rekreasi, dan lain-lain adalah pertimbangan lokasional, dengan pertimbangan lokasi diharapkan mudah mengakses ke berbagai daerah yang menjadi tujuan kegiatan.

Menurut Alonso (dalam Soesilo, 2000), kecenderungan orang hanya memilih daerah pinggiran/sub urban yang bebas polusi. Menurut Soesilo (2000: 6-8), permintaan rumah tinggal sering mengalami distorsi karena perbedaan selera, keluarga beranggota besar cenderung memilih lokasi pinggiran agar dapat menempati tanah yang luas, sedang keluarga kecil memilih jarak dekat dengan pusat meski harus mengkompensasi dengan tanah yang sempit dan lebih mahal.

Bagi golongan masyarakat yang merasa tidak terpenuhi kebutuhannya pada lahan yang telah dimiliki akan mencari lokasi lahan di daerah pinggiran kota, yang dapat memberi kemungkinan untuk mengatur lahannya sehingga terpenuhi kebutuhannya. Beberapa golongan masyarakat mencari tambahan pendapatan untuk kompensasi ongkos transport yang harus dikeluarkan (Reksohadiprojo, 2001).

2.4 Fenomena Kawasan Pinggiran Kota

Kawasan penelitian yaitu Kecamatan Depok, merupakan daerah pinggiran kota, atau berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta. Kawasan ini mempunyai karakter spesifik dibanding daerah perkotaan dan perdesaan. Kawasan perkotaan menurut UU 24 th 1992 pasal 1 ayat 10, adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Kota adalah suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang memiliki ciri sosial seperti jumlah penduduk yang tinggi, strata sosial - ekonomi yang heterogen dengan corak materialistis. Kota memiliki kondisi fisik yang lebih modern, kondisi sarana dan prasarana jaringan transportasi yang kompleks, sektor pelayanan dan industri yang lebih dominan (Koestoer, 1997: 5).

Sedangkan pedesaan menurut UU no 24 th 1992 pasal 1 ayat 9, adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan desa, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Menurut Koestoer (1997 : 5), Sifat desa tertuang dalam kenampakannya di permukaan bumi seperti fisiografi, sosial, ekonomi, politik, budaya yang saling berinteraksi. Ciri fisik ditandai oleh pemukiman yang tidak padat, sarana transportasi yang langka, serta ada persawahan. Ciri- ciri sosial seperti penduduk, tata kehidupan, ikatan tali kekeluargaan *gemeinschaft* dengan perilaku gotong royong. Kota di Indonesia sebagian besar adalah desa yang berkembang.

Daerah pinggiran kota masih menunjukkan sifat dualistik, disatu sisi memang sifat kedesaan, namun disisi lain menunjukkan sifat kekotaan yang ditandai oleh pencampuran pemanfaatan lahan perkotaan atau kegiatan non agraris dan pemanfaatan lahan desa yang berorientasi agraris (Yunus : 2001).

Klasifikasi wilayah Pinggiran Kota dapat dikenal pada saat karakteristik suatu daerah tidak dapat digolongkan sebagai kota atau desa (Koestoer, 1999 : 36). Umumnya terletak sepanjang koridor antara pusat kota besar. Koridor tersebut berlokasi di sepanjang jalur-jalur transportasi utama. Dan tipe penggunaan tanah daerah pinggiran terlihat dalam wilayah peralihan, yang menunjukkan bentuk campuran pertanian dan non pertanian. Bentuk pertanian mendominasi tempat- tempat yang jauh dari koridor-koridor transportasi yang sangat padat, sebaliknya bentuk-bentuk non pertanian menempati koridor-koridor transportasi. Karena kekhususan karakteristik penggunaan tanah, bentuk-bentuk Desakota di daerah pinggiran kota mengarah ke spasial ekonomi campuran.

Rentangan daerah pinggiran kota yang bersifat desakota bervariasi sekali dan sangat kabur. Usaha untuk mencari batasnya tidak mungkin, namun menurut Yunus dapat dirasakan dari gejala-gejala non fisik seperti :

- Perilaku Sosial
- Perilaku Ekonomi
- Perilaku Budaya
- Perilaku Politik
- Perilaku Teknologi

Namun menurut Koestoer (1997: 4), secara keruangan dalam batasan jarak fisik, wilayah ini mencakup radius sekitar 50 km pada suatu kota, dan dibedakan dalam beberapa

tahapan, yaitu bagian dalam atau *inner fringe* mencakup daerah dengan radius 10 – 15 km dimana masih terlihat batas-batas perluasan fisik suatu kota, dan bagian luar atau *outer fringe* yang mencakup daerah antara 15 – 25 km (Russwurm). Daerah pinggiran ini ada yang menyebutnya sebagai ambang desa dan kota atau wilayah tepi kota atau sisi-pedesaan kota, wilayah perluasan metropolitan atau wilayah perluasan giga-urban.

Wilayah pinggiran yang termasuk dalam penjabaran suatu region sebagai wilayah peralihan, tak lepas dari perubahan penggunaan lahan yang sangat cepat dari waktu ke waktu. Masyarakat yang bermukim di wilayah ini dari aspek interaksi, perilaku sosial dan struktur fisik spasial dalam perkembangannya sangat bergantung pada spasial system yang lebih tinggi, yaitu kota ataupun faktor-faktor eksternal lainnya. Jadi wilayah pinggiran masih termasuk dalam kawasan system konurbasi suatu kota (Koetoe, 1997 :6). Wilayah ini juga dapat mengalami penurunan kualitas lingkungan, sehingga aspek eksternalitas lingkungan atau *social cost* juga menjadi ciri sangat menonjol di wilayah ini.

Fenomena yang mencolok di daerah pinggiran (Yunus, 2001) :

1. Pengurangan lahan pertanian
2. Rendahnya penghasilan penduduk
3. Berubahnya struktur mata pencaharian
4. Berubah orientasi pemanfaatan rumah / komersialisasi bangunan rumah
5. Komitmen petani terhadap lahan pertanian
6. Komitmen petani terhadap kegiatan pertanian

Pengembangan wilayah atau kawasan ini tercermin pada pengembangan tata ruangnya, terbukti dengan menyusutnya lahan pertanian menjadi fungsi lain yang lebih ekonomis, seperti fungsi pendidikan, jasa, dan lain-lain. Tuntutan terhadap lahan meningkat

sebanding lurus dengan meningkatnya pertambahan penduduk dan keanekaragaman kegiatan ekonomi kota, bangunan-bangunan dan fasilitas-fasilitas lain (infrastruktur, sarana dan prasarana) dari waktu ke waktu. Menurut Subroto et.al. 1997), proses ekspansi kota ke wilayah pinggiran yang berakibat pada perubahan fisik, misal perubahan tata guna tanah, demografi, keseimbangan ekologis serta kondisi sosial ekonomi.

2.4.1 Karakteristik Penduduk Pinggiran Kota Selaku Pengubah Lahan

Menurut Yunus (1987), dua faktor utama yang berperan dalam perkembangan wilayah perkotaan adalah faktor penduduk (demografis) dan aspek –aspek kependudukan. Dari segi demografis yang paling penting adalah segi kuantitas penduduk, dan dari aspek kependudukan adalah aspek politik, sosial, ekonomi dan teknologi yang selalu mengalami perubahan. Akibat dari lubernya aktivitas ekonomi kota, pinggiran kota mengalami proses transformasi spasial berupa proses densifikasi (pemadatan) permukiman dan transformasi sosio ekonomi.

Turner (dalam Yunus, 2000) dalam “ teori mobilitas tempat tinggal” mengemukakan adanya tiga stratum sosial yang berkaitan dengan lama bertempat tinggal di perkotaan yang menentukan pilihan bertempat tinggal, yaitu :

1. Golongan yang baru datang di kota (*bridgeheads*)
2. Golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan (*consolidators*)
3. Golongan yang sudah lama tinggal di daerah perkotaan (*status seekers*) (Sri Rum Giyarsih, PWK, Maret 2001).

Terjadi juga gejala *filtering up*, yaitu pergantian penduduk/pemukim lama dengan pemukim-pemukim baru yang kondisi ekonominya lebih baik (Yunus,1987). Dengan kondisi

ekonomi yang lebih baik ini para pemukim /penduduk di daerah pinggiran kota cenderung mempunyai tingkat pendidikan lebih baik.

Dan penduduk yang bertambah pada kawasan perkotaan / pinggiran yang berkembang tercermin dalam :

- Peningkatan kepadatan hunian, yaitu penampungan pertambahan penduduk dalam perumahan yang sudah ada. Akibatnya jumlah jiwa perluasan perumahan menjadi naik (angka kepadatan naik), atau dengan kata lain standard luas bangunan atau tanah yang digunakan perorang menurun.
- Perluasan bangunan, yaitu membangun atau menambah bangunan sebagai perluasan bangunan yang sudah ada diatas halaman sekitar rumah.
- Perluasan penggunaan tanah (extension), yaitu pembangunan perumahan atau permukiman diatas tanah kosong atau tanah pertanian yang tadinya bukan halaman.

2.4.2 Kekuatan Penarik Kawasan Pinggiran Kota

Menurut Colby (1959), kekuatan dinamis daerah pinggiran kota adalah persepsi penduduk yang berbeda-beda terhadap lingkungan, sehingga menimbulkan kekuatan-kekuatan yang menyebabkan pergerakan penduduk, yang mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan di daerah tersebut.

Menurut Yunus (2001 : 15), ada 4 kekuatan yang berperan dalam perubahan pemanfaatan / penggunaan lahan di daerah pinggiran kota, yaitu :

1. Kekuatan *Sentrifugal*

Kekuatan *Sentrifugal* adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya gerakan baik penduduk maupun fungsi kekotaan yang berasal dari bagian dalam kota menuju ke bagian luarnya. Dan menurut Russwurm (1977), Gerakan *Sentrifugal* dapat berupa :

- Gerakan dari daerah kekotaan menuju ke daerah kedesaan
- Gerakan dari daerah kekotaan menuju ke daerah pinggiran kota
- Gerakan dari daerah pinggiran kota menuju ke daerah kedesaan
- Gerakan dari daerah pinggiran kota yang dekat dengan daerah kekotaan (*Urban Fringe*) menuju ke pinggiran kota yang lebih jauh (*Rural Fringe*).

Arus ini banyak di latar belakang mencari tempat tinggal yang murah dan nyaman, bebas polusi, namun tetap mempunyai aspek komoditi.

2. Kekuatan *Sentripetal*

Kekuatan *Sentripetal* adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya gerakan baik penduduk maupun fungsi yang berasal dari bagian luar kota menuju ke bagian dalamnya. Dan menurut Russwurm (1977), Gerakan *Sentripetal* terdiri dari :

- Gerakan dari daerah kedesaan menuju ke daerah kekotaan
- Gerakan dari daerah kedesaan menuju ke daerah pinggiran kota
- Gerakan dari daerah pinggiran kota menuju ke daerah kekotaan
- Gerakan dari daerah pinggiran kota yang dekat kedesaan (*Rural Fringe*) menuju ke daerah pinggiran kota yang lebih dekat kekotaan (*Urban Fringe*).

Arus ini banyak di latar belakang untuk mendekati tempat kerja atau working opportunities, karena melihatnya sebagai pusat kegiatan, sosial politik, ekonomi, budaya.

3. Kekuatan *Lateral*

Kekuatan *Lateral* adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya gerakan penduduk maupun fungsi yang berasal dari bagian lain pinggiran kota yang bersangkutan. Menurut Russwurm (1977), pendatang baru di pinggiran kota tidak hanya dari dalam kota saja, namun banyak pendatang baru dari daerah pinggiran kota yang berasal dari bagian lain dari suatu kota regional.

4. Kekuatan *In-Situ*

Kekuatan *In-Situ* adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan tetapi berasal dari lokasi yang sama. Sedangkan menurut Colby (1959), kekuatan in-situ terjadi karena adanya perubahan struktur keluarga misal dari keluarga batih menjadi keluarga inti.

2.5 Perubahan Penggunaan Lahan

Pertambahan penduduk yang terus meningkat khususnya pada daerah pinggiran kota, yang lebih besar dari pada di dalam kota, terutama dikarenakan daya tarik lahan itu sendiri. Para pendatang yang bermukim / datang ke wilayah ini baik merupakan gerakan sentripetal yaitu para urbanis, maupun gerakan sentrifugal yaitu arus sub-urbanis, menganggap bahwa daerah ini lebih sesuai keinginannya atau dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggalnya dibandingkan tempat tinggal yang lama. Seperti dikatakan Yunus pada bab-bab di depan, wilayah ini masih menyediakan lahan kosong, harganya lebih murah dibandingkan dengan di kota, menyediakan suasana kehidupan yang lebih nyaman dan bebas polusi, menguntungkan investasi, dan kedekatan dengan tempat kerja, dan masih ditambah biaya pajak yang lebih

rendah. Menurut Yunus, pemanfaatan lahan sangat ditentukan oleh bermacam-macam kepentingan manusia dalam rangka memenuhi keinginannya dan kelangsungan kehidupannya atau dapat dikatakan faktor sosial ekonomi turut mendorong dalam mengubah lahannya. Beberapa dasar inisiatif penentu fungsi pemanfaatan lahan adalah (Yunus , 2001 : 392):

- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat tinggal
- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat kegiatan ekonomi
- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat kegiatan ibadah dan kegiatan spiritual lainnya
- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat rekreasi dan olah raga
- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat pemakaman
- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat kegiatan politik
- Inisiatif pemenuhan kebutuhan tempat kegiatan budaya

Apabila inisiatif pemenuhan kebutuhan tidak terpenuhi mereka akan merubah penggunaan lahan atau pindah ke tempat lain supaya pemenuhan kebutuhan hidupnya dapat terpenuhi di tempat baru. Di tempat baru hal ini penyebab terjadinya dinamika fungsi pemanfaatan lahan, sehingga terjadi perubahan dari waktu ke waktu sejalan dengan dinamika hidup manusia.

2.5.1 Pergeseran Fungsi

Perkembangan kota yang semakin padat menimbulkan kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi kota ke daerah pinggiran kota, yang disebut dengan proses perembetan kenampakan fisik kota kearah luar. Akibatnya, daerah pinggiran kota mengalami proses transformasi spasial berupa proses densifikasi/pemadatan pemukiman.

Proses densifikasi pemukiman yang terjadi di daerah pinggiran kota merupakan realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang di daerah perkotaan atau proses ekspansi kota ke wilayah pinggiran. Dan akibat lebih lanjut terjadi perubahan fisik, yaitu perubahan penggunaan lahan, perubahan komposisi penduduk dan mata pencahariannya, keseimbangan ekologis, serta kondisi sosial ekonomi, serta peningkatan harga tanah yang drastis

Dinamika perubahan penggunaan lahan kekotaan di kawasan ini adalah dampak ikutan dari arus pergerakan manusia yang memilih tinggal di kawasan itu. Perubahan penggunaan lahan tersebut, karena pindahnya fungsi-fungsi kota, seperti fungsi pendidikan, industri, perdagangan, jasa, rekreasi, dan lain-lain. Seperti dikatakan Hoaward di depan, bahwa daerah pinggiran kota memberi peluang paling luas untuk usaha-usaha produktif maupun peluang yang paling menyenangkan untuk tinggal. Peluang-peluang usaha produktif tersebut ditangkap oleh penduduk karena adanya pergeseran fungsi-fungsi kekotaan tersebut.

2.5.2 Perubahan Fungsi Lahan

Masyarakat cenderung mengubah fungsi lahannya apabila sudah tidak memberi manfaat. Gejala komersialisasi bangunan rumah banyak dilakukan oleh penduduk asli sebagai bentuk adaptasi terhadap lingkungan baru (setengah kota) dan sekaligus merupakan strategi kehidupan petani yang baru. Dan komitmen petani terhadap lahan pertanian mengalami pengendoran. Hal ini juga merupakan gambaran umum perbaikan taraf hidup dan usaha menaikkan kemampuan daya beli. Sebagian penduduk setempat memanfaatkan peluang dengan menyediakan kamar atau lahan untuk disewa oleh para pendatang atau mahasiswa berkaitan dengan kegiatan fungsional kawasan yaitu pendidikan. Sementara itu, sebagian para pendatang yang membeli dan tinggal di wilayah itu juga mencari tambahan pendapatan dari

sebagian tempat tinggalnya untuk lahan usaha / jasa sebagai kompensasi ongkos transport yang harus dikeluarkan (Sukanto, 2001).

Menurut Yunus (2001), klasifikasi orientasi dalam memfungsikan / penggunaan bangunan rumah dapat berupa:

- Orientasi fungsi sosial Rumah Tinggal
- Orientasi fungsi sosial dan komersial (Rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dari bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan / semi komersialisasi)
- Orientasi fungsi komersial semata.

Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, dapat pula terjadi disebabkan karena program pembangunan yang direncanakan oleh pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pengembangan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

Pembangunan merupakan suatu proses perubahan di segala bidang kehidupan yang dilakukan secara sengaja berdasarkan rencana tertentu dan memang dikehendaki oleh Pemerintah. Proses pembangunan terutama bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik secara spiritual maupun material, sehingga pada tahap perencanaan perlu diadakan identifikasi terhadap kebutuhan masyarakat, pusat perhatiannya, stratifikasi sosial, pusat kekuasaan, maupun saluran komunikasi.

Fokus perhatian terhadap kekuatan sosial dalam masyarakat, perubahan-perubahan sosial yang terjadi, evaluasi dan analisisnya terhadap efek pembangunan sosial sangat penting sebagai usaha untuk mengidentifikasi apa yang kurang, apa yang macet dan mundur, dan apa yang telah merosot, sehingga diketahui mana yang memerlukan pengadaan, pembetulan,

penambahan secara proporsional. Penelitian perubahan sosial sangat penting untuk mengetahui mengenai perubahan sosial yang terjadi, dan mengetahui apakah pembangunan berhasil atau kurang berhasil. Perubahan ada yang positif dan ada yang negative. Perubahan yang akibatnya positif perlu dilembagakan, sehingga dapat membudaya, sebaliknya perubahan-perubahan negative perlu dinetralisasi agar tidak menjadi kebudayaan tandingan dalam masyarakat (Soekanto,1990 : 407– 413).

2.5.3 Jenis Perubahan

Dari data sekunder BPN, banyak permintaan perubahan-perubahan status tanah, diantaranya :

- Dari sawah menjadi pekarangan
- Dari sawah menjadi tempat tinggal
- Dari sawah menjadi gudang
- Dari sawah menjadi usaha dan jasa
- Dari sawah menjadi pariwisata
- Dari sawah menjadi perhubungan, dan lain-lain
- Dari tegal menjadi pekarangan
- Dari tegal menjadi tempat tinggal
- Dari tegal menjadi makan dan usaha
- Dari tegal menjadi gudang
- Dari tegal menjadi perdagangan
- Dari tegal menjadi pendidikan, dan lain-lain

Masih banyak lagi perubahan penggunaan lahan oleh BPN sub bab 2.11.3, demikian juga dari permohonan IMB, dan banyak permohonan untuk rumah tinggal, usaha kost, jasa, kios sewa, dan lain-lain.

Gejala perubahan pada orientasi pemanfaatan / penggunaan rumah, tercermin pada gejala intensifikasi pemanfaatan rumah, gejala komersialisasi bangunan rumah, karakter intensitas pengubahan terlihat pada perluasan/penambahan sebagian atau seluruh halaman rumahnya. Dan perubahan dilakukan secara bertahap, sehingga ada istilah perubahan I,II,III, dan seterusnya.

2.5.4 Perubahan Luas Bangunan

Penggunaan lahan ini bersifat kualitatif, namun penyebarannya dalam posisi geografis / ruang lebih bersifat kuantitatif. Atau dapat dikatakan bahwa lahan dipandang sebagai ruang muka bumi sehingga ukurannya adalah luas, yaitu Ha, m², tumbak, bahu, dan lain-lain. Sebenarnya ada juga yang mengklasifikasikan menjadi sempit, sedang dan luas atau dikategorikan, namun harus jelas kriteria klasifikasinya atau dasar intervalnya. Ada juga yang menggunakan istilah sebagian lahan atau seluruh untuk menyatakan luas, atau juga berupa prosentase terhadap keseluruhan lahan untuk data rasio.

2.6 Faktor-faktor (Nilai Lahan) Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan

2.6.1 Nilai Lahan

Apabila ditinjau dari manfaat yang akan diperoleh manusia atas sebidang tanah / lahan / site adalah pemanfaatannya yang akan memberi nilai (*land value*) yang optimal. Nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Jadi nilai

lahan sangat ditentukan oleh kemampuan lahan tersebut baik secara kualitatif dan strategis dalam penggunaannya. Namun nilai lahan tidak hanya dipandang dari kemampuan lahan / petak / bidang lahan itu sendiri dalam memenuhi kegiatan / kebutuhan hidup setiap manusia yang ada di atasnya (fungsional), tetapi juga pengaruhnya terhadap daerah sekitarnya (Manfaat dalam arti “ruang”). Atau dapat dikatakan kemampuan lahan karena lokasinya sebagai perletakan kegiatan fungsional tertentu juga bermakna strategis ekonomis.

Jadi nilai lahan tidak hanya manfaat tapak / site, yaitu keadaan tempat yang dapat dihubungkan dengan beberapa unsur alam secara lokal, tetapi juga nilai lokasinya. Lokasi adalah keadaan tempat yang dihubungkan dengan biaya dan jarak, karena berhubungan dengan wilayah sekitarnya maupun wilayah yang lebih luas. Dalam Jayadinata (1999 : 19), lokasi, posisi, dan site diistilahkan sebagai sumber daya alam yang abstrak, yang tidak nampak tetapi dapat diukur. Apabila lahan merupakan sumber daya, maka guna lahan mengandung arti pemanfaatan sumber daya. Pada kawasan kota, penggunaan lahan lebih ditekankan pada pemanfaatan lokasi yang dimilikinya, daripada kesuburan atau kandungan mineralnya (Chapin, 1995).

Hirarki nilai lahan berturut – turut, seperti kedudukan CBD dengan aksesibilitas puncak merupakan nilai lahan tertinggi. Daerah CBD ditandai dengan tingginya konsentrasi kegiatan perkotaan di sektor komersial / perdagangan, perkantoran, bioskop, hotel, jasa, dan juga mempunyai arus lalu lintas yang tinggi (Yeates, 1980 : 334). Nilai lahan terus bertahap dari CBD yang merupakan awal gerak kemudian melalui jalan arteri sekunder / *highway regional* yang seolah menjadi penerus dari CBD, mempunyai nilai lahan dengan puncak harga yang kedua. Makin menjauh dari jalan arteri, yaitu ke jalan kolektor, berbelok atau bercabang ke jalan-jalan lokal makin menurun pula nilai lahannya. Hirarki jalan tersebut berfungsi

sebagai pengatur gerakan kearah yang lebih rendah, maka semakin rendah pula nilai lahan dan harga lahan. Dan karena wilayah penelitian merupakan daerah yang berbatasan dengan kota, maka aksesibilitas akan menjadi variabel berpengaruh, yaitu jarak ke jalan arteri, ke jalan kolektor, ke jalan lokal, dan bukan jaraknya ke CBD.

Nilai lahan ditentukan oleh tiga faktor :

2.6.1.1 Nilai Lokasi Lahan

Lokasi dapat memberikan penjelasan lebih jauh tentang posisi dari tempat atau daerah yang bersangkutan. Sehingga menurut posisinya, lokasi dapat digolongkan dalam *Lokasi Absolut* dan *Lokasi Relatif*.

Lokasi absolute suatu tempat yaitu letak yang berkaitan dengan posisi menurut garis lintang dan bujur, atau berdasarkan jarring-jaring derajat. *Lokasi Absolut* disebut sebagai *Lokasi Geografis*, merupakan posisi yang mempunyai jarak yang pasti di muka bumi yang dapat diketahui dari koordinat garis lintang dan garis bujur (Nursid, 1988). Sedangkan *Lokasi Relatif* menunjukkan posisinya dalam hubungannya dengan alam, wilayah, sosial, ekonomi dan budaya sekitarnya, maupun dalam wilayah regional yang lebih luas.

Menurut Nining I. Soesilo (2000 : I – 14, I – 15), pengaruh dan asal usul munculnya teori lokasi dari 3 disiplin ilmu, yaitu :

1. *Regional Science* mempelajari hubungan spatial, regional, dari manusia dengan lingkungan fisik.
2. *Regional Economic* mempelajari hubungan manusia dalam ruang dengan aktivitas ekonomi.

3. *Theoretical Geography* merumuskan hukum-hukum distribusi ruang dari kondisi tertentu di bumi (mempelajari *Lokasi Absolut*), dan mempelajari hubungan–hubungan spatial (mempelajari *Lokasi Relatif*).

Kolars (1974) mengemukakan bahwa pengamatan tapak / site berhubungan dengan kualitas / sifat suatu tempat, jadi lebih berkaitan dengan sifat internal. Sedangkan lokasi tempat atau posisi lebih berkaitan dengan eksternal, yaitu berhubungan dengan alam, wilayah, sosial, ekonomi, dan budaya sekitarnya. Adanya pengaruh faktor eksternal terhadap lokasi relatif, maka nilai lahan suatu lokasi akan berbeda dengan nilai lahan di lokasi lain. Nilai lokasi relatif menurut Bintarto (1982) akan selalu berubah berkaitan dengan suatu fenomena jauh dekatnya 3 unsur :

- Jarak (*distance*)
- Keterkaitan (*connectiviness*)
- Gerakan (*movement*)

Jarak merupakan unsur lokasi yang memegang peranan penting dalam menentukan nilai lokasi (Weber dalam Hagget, 1983). Dua wilayah dipisahkan oleh jauh-dekatnya atau jumlah jarak diantaranya. Dalam kajiannya, Weber menentukan lokasi pabrik harus mempertimbangkan lokasi material, lokasi konsumen, lokasi tenaga kerja, yang semuanya ditimbang dengan biaya transportasi. Demikian dalam penelitian Von Thunen, besar kecilnya biaya transportasi bergantung pada unsur jarak pengangkutan (*distance decay principle*).

Dalam pemilihan lokasi untuk suatu kegiatan, maka pertimbangan yang digunakan oleh Hoover (1980: 240) ada 3 kategori :

- Aksesibilitas (Kemudahan)
- Keadaan Fisik Lingkungan
- Biaya

Aksesibilitas adalah konsep mengenai keterhubungan antara kegiatan dengan penggunaan tanah yang satu dengan lainnya (Black, 1981: 23-24). Aksesibilitas tersebut dapat dinyatakan dengan dalam jarak, biaya transportasi, atau waktu untuk mencapai dua kegiatan. Dengan pertimbangan unsur aksesibilitas ini maka pusat kota (CBD) menjadi suatu titik yang sangat penting bagi berbagai pertimbangan kehidupan kota. CBD merupakan tempat yang mempunyai aksesibilitas yang tertinggi, dan semua jalan arteri / highway regional melalui CBD atau tepinya (Winsborough dalam Leahy, 1970 : 241).

Menurut Chapin (1995), struktur nilai lahan suatu wilayah perkotaan dipengaruhi oleh pola guna lahan atas berbagai tujuan aktivitas dalam lokasi yang berbeda. Pada lahan faktor dominan yang mempengaruhi nilai lahan adalah aksesibilitas lokasi dan ketersediaan fasilitas kota. Aksesibilitas yang tinggi akan menghasilkan nilai guna lahan yang tinggi dan sebaliknya.

Oleh karena dari waktu ke waktu terjadi perubahan penggunaan lahan, maka nilai lahanpun akan berubah. Terutama sekali nilai lokasi lahan yang sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal yang selalu berubah dan bersifat dinamis, karena adanya perkembangan teknologi, transportasi, informasi. Perkembangan tersebut berpengaruh pula pada kegiatan sosial-ekonomi, dan lebih lanjut akan berpengaruh dalam pemanfaatan dan penggunaan lahan.

Knight (dalam Larry S. Bourne, 1982 : 444) yang membahas dampak transit pada penggunaan lahan mendukung besarnya pengaruh ketersediaan lahan kosong dalam pengembangan wilayah, terutama tanah kosong yang berada di sekitar jalan baru, yang dapat memberikan aksesibilitas. Aksesibilitas dapat dikatakan sebagai ukuran derajat potensi hubungan antara lokasi lain di dalam kota. Aksesibilitas merefleksikan jarak perpindahan diantara beberapa tempat yang dapat diukur dengan waktu dan biaya. Tempat yang

mempunyai waktu rendah dan biaya rendah menggambarkan adanya aksesibilitas yang tinggi. Peningkatan fungsi pelayanan transportasi akan meningkatkan aksesibilitas karena dapat menekan waktu dan biaya yang dibutuhkan. Ketersediaan lahan kosong turut mempercepat dalam perkembangan wilayah, namun dalam penelitian ini lahan kosong tidak dapat dijadikan variabel dalam perubahan penggunaan lahan.

Menurut Levy (1997), ada hubungan / keterkaitan antara perencanaan transportasi dan pola penggunaan lahan. Pada penggunaan lahan masa sekarang akan membentuk permintaan akan transportasi, disisi lain keputusan-keputusan investasi pada transportasi membentuk pola penggunaan yang akan datang. Dan yang melatar belakangi perlunya perencanaan transportasi kota adalah meningkatnya tuntutan akan sarana transportasi yang memadai akibat terjadinya gelombang besar sub-urbanisasi (berpindahnya penduduk kota ke daerah-daerah pinggiran). Keputusan dalam system transportasi mempunyai konsekuensi yang baik terhadap nilai lokasi lahan, sehingga keputusan investasi lebih didasarkan pertimbangan politis daripada teknis. Peningkatan jaringan transportasi mengandung pengertian peningkatan aksesibilitas. Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan system pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan system jaringan transportasi yang menghubungkannya. Aksesibilitas adalah ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan yang berinteraksi satu sama lain, dan mudah atau susahya lokasi tersebut dicapai melalui jaringan transportasi (Black dalam Tamin, 1997). Hambatan transportasi yang merupakan bentuk hambatan perjalanan dinyatakan dalam bentuk jarak, waktu, dan biaya.

2.6.1.2 Nilai Ekonomi Lahan

Pola tata guna tanah perkotaan dapat diterangkan dengan beberapa teori, seperti Teori Jalur Sepusat (*Concentric Zone Theory*), Teori Sektor (*Sector Theory*), Teori Pusat Lipat Ganda (*Multiple Nuclei Concept*) yang semuanya timbul berhubungan dengan kehidupan ekonomi. Demikian juga kajian Ratcliff (1949) dengan model *Bid-Rent* (penawaran tingkat sewa), struktur ruang kota dibagi dalam *zone-zone*, yaitu :

- a. *Retailing Zone*
- b. *Industrial and Transportation Zone*
- c. *Residential Zone*
- d. *Agricultural Zone*

Kekuatan sosial ekonomi yang terkandung pada lahan disebabkan oleh perwatakan yang dimilikinya, yaitu :

1. Secara fisik, lahan merupakan asset ekonomi yang tidak terpengaruh oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga, serta tidak terpengaruh oleh faktor waktu.
2. Lahan merupakan asset terbatas dan tidak akan bertambah, kecuali melalui reklamasi.
3. Nilai dan harga lahan terbangun akan sangat ditentukan oleh kegiatan fungsional yang akan dikembangkan di atasnya.
4. Lahan bersifat stationer, yakni tidak dapat dipindahkan secara fisik. Oleh karena itu adalah sangat sukar menentukan harga lahan patokan yang mutlak untuk suatu wilayah tertentu.
5. Selain sebagai potensi produktif, lahan juga merupakan suatu investasi jangka panjang atau suatu kondisi “tabungan” (Hand out Ekonomi Perkotaan MTPK UNDIP, 2000).

Secara teoritis nilai ekonomis lahan perkotaan akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati kawasan pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana dan sarananya, sehingga semakin strategis dan produktif nilai lahan tersebut. Sebaliknya nilai dan harga lahan akan semakin rendah tingkatannya jika lokasinya semakin menuju ke bagian luar kota. Hal ini terjadi karena segala kemudahan relative semakin berkurang dengan makin menjauh ke arah bagian pinggiran / luar kota, sekalipun dari segi kemampuan kualitas lahan mungkin tinggi. Dengan upaya-upaya peningkatan kemudahan (aksesibilitas) seperti pembangunan jalan atau prasarana dan sarana lainnya, maka harga lahan tersebut semakin naik.

Dalam pertumbuhan / perkembangan guna lahan kota yang lebih berperan adalah faktor keuntungan dan nilai lokasi yang meliputi aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas, serta kemampuan dan tingkat kebutuhan penduduk terhadap penggunaan lahan kota. Hal ini tidak lain karena sifat dari penggunaan lahan, serta perkembangan kota adalah sangat dinamis menurut waktu.

Dari beberapa kajian dan model nilai lahan pada perkotaan di atas, daerah / kawasan penelitian dikategorikan pada zone 3, yaitu *Residential Zone*. Zone ini mempunyai ciri-ciri : nilai lahan lebih rendah daripada di pusat kota, aksesibilitas dikategorikan sedang, kepadatan / density bertahap sebagian padat, dan sebagian ke arah luar kota rendah (masih ada beberapa lahan kosong), biaya transportasi sedang.

Dalam kehidupan ekonomi kota harga sewa perumahan turut memegang kunci dalam membentuk struktur tata guna tanah kota. Dan beberapa faktor umum yang turut berpengaruh terhadap harga sewa diantaranya lokasi perumahan, kedekatannya dengan jalur transportasi utama (jalan arteri, *highway*, ataupun jalan baru).

Menurut Hurd, beberapa faktor dalam kehidupan kota yang mempunyai kaitan erat dengan pola penggunaan lahan adalah :

- Nilai lahan (*land values*)
- Sewa (*rent*)
- Biaya (*Cost*)

Hurd menyimpulkan nilai (*value*) bergantung pada sewa ekonomi dan sewa lokasi, dan lokasi yang nyaman bergantung pada kedekatan sehingga dapat dikatakan *value* (nilai) bergantung pada kedekatan. Kedekatan disini diartikan sebagai aksesibilitas pada urban land. Demikian juga menurut Robert M. Haig sewa merupakan pembayaran untuk aksesibilitas atau penghematan biaya transportasi (Sabari Yunus, 2000 : 64).

Nilai ekonomi lahan ini juga menjadi pertimbangan dalam Penanaman Modal Publik (*Public Capital Investment*). Menurut Levy (1997 : 114), Penanaman Modal Publik (*Public Capital Investment*), yaitu meliputi pembangunan beberapa fasilitas publik seperti gedung sekolah, bangunan-bangunan kota, rumah sakit, jalan, tempat parkir, taman, kantor pemerintah, dan lain-lain, yang secara langsung merupakan suatu bagian dari pola penggunaan lahan, yang akan meningkatkan nilai tanah disekitarnya. Penanaman modal public tersebut akan mendorong berkembangnya investasi swasta di kawasan tersebut, dan mempunyai pengaruh secara langsung terhadap pola pengembangan lahan milik perorangan.

Prinsip- prinsip dalam *Public Capital Investment* :

- Nilai tanah akan mempengaruhi intensitas dan bentuk bangunannya.
Kecenderungan untuk membangun bangunan tinggi yang hemat lahan (untuk mengurangi cost pengadaan tanah).

- Pembangunan gedung-gedung / fasilitas di wilayah perkotaan berjalan pesat melalui pengubahan kemudahan / aksesibilitas ke kawasan tersebut dan akan memberikan keuntungan yang lebih besar (baik harga jual dan harga sewa).
- Aksesibilitas suatu wilayah / kawasan akan semakin meningkat dengan adanya *Public Capital Investment* di kawasan tersebut (misal fasilitas jalan baru, fasilitas parkir, sarana transportasi, dan fasilitas-fasilitas lain sesuai dengan rencana guna lahan).

Menurut Reksohadiprojo (2001, 15), pemanfaatan lahan yang baik akan menjamin “*ecosystem*” yang stabil, membatasi pencemaran udara, serta menciptakan struktur politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan nasional masyarakat dan tidak terbatas pada perkembangan kota dan desa saja. Dalam uraiannya Reksohadiprojo juga mengatakan permintaan lokasi permukiman mendekati pasar (*market based*), yaitu sebagai pasar tenaga kerja atau tempat kerja. Hanya para pensiunan (konsumen yang ingin bersenang-senang) yang mendekati tempat rekreasi. Dan permintaan lokasi pemerintah ataupun perusahaan dan jasa juga berorientasi pada pasar karena hasil produksi atau jasa pemerintahan bila jauh dari masyarakat menjadi tidak efisien (Reksohadiprojo, 2001 : 20). Menurut Koestoer, teori ekonomi tanah dalam dimensi-dimensi spasial mencakup komponen-komponen jarak, biaya, pasar dan input (Koestoer, 1997,23).

Permintaan atas tanah yang terus menerus akan mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan tanah. Di kota harga pemakaian tanah ini dikenal sebagai “sewa”, dan hanya mereka yang berani membayar mahal yang dapat memanfaatkannya. Jenis “sewa” ini orientasinya berdasarkan hasil produksi dari penggunaan lahan atau faktor-faktor produksi (Reksohadiprojo, 2001 : 16). Dan karakteristik menunjukkan bahwa sewa makin bertambah

dengan lebih cepat bila tempat makin menjadi lebih dekat dari pasar dan berkurang dengan lebih lambat bila letak makin menjauhi pasar. Sehingga menurutnya sifat hakiki pola pemanfaatan tanah kota berhubungan dengan sewa, nilai lahan, dan perpajakan. Dan jika harga lahan menjadi turun maka kegiatan lama di atas lahan itu akan ditinggalkan, dan akan dimanfaatkan dengan kegiatan lain. Menurut Reksohadiprojo (2001,23-24), pola pemanfaatan lahan di kota-kota mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- Pemanfaatan tanah ditentukan oleh “*scale economies*” dan aglomerasi.
- Orang lebih suka pada tempat yang dekat pada semua kegiatan (kerja, sekolah, belanja, hiburan, dan lain-lain)., karena ongkos angkutan tergantung pada jarak dan berbagai kesenangan (*amenities*).

2.6.1.3 Nilai Sosial Lahan

Manusia dalam memandang dan memperlakukan penggunaan tanah atau lahan serta cara beradaptasinya terhadap ruang kota sangat dipengaruhi oleh kebudayaannya. Menurut Mc Keachie dan Doyle (Jayadinata, 1999 : 25), kebudayaan adalah beberapa pola tingkah laku, tindakan dan pikiran serta hasil dari tindakan dan hasil dari pikiran yang diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya, didalam masyarakat yang hidup secara berkesinambungan. Dalam kebudayaan berlangsung proses sosial, yaitu sejumlah perubahan yang dinamis dalam segala aspek kebudayaan karena bentuk interaksi tertentu dalam masyarakat.

Kehidupan sosial penduduk merupakan cerminan dari kebudayaan penduduk. Menurut Mc Keachie dan Doyle (Jayadinata, 1999 : 25), sedangkan kebudayaan adalah beberapa pola tingkah laku, tindakan dan pikiran serta hasil dari tindakan dan hasil dari

pikiran yang diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya, didalam masyarakat yang hidup secara berkesinambungan. Dalam kebudayaan berlangsung proses sosial, yaitu sejumlah perubahan yang dinamis dalam segala aspek kebudayaan karena bentuk interaksi tertentu dalam masyarakat.

Menurut Chapin (1995 : 42-43), nilai sosial lahan mengekspresikan bagaimana orang-orang bervariasi mengatur penggunaan lahan, seperti merumuskan untuk kebutuhan hidupnya. Pandangan ini memperlihatkan penggunaan lahan sebagai fasilitator dari pola-pola kegiatan yang layak sesuai aspirasi sosial yang dimiliki. Dalam kajian Chapin, nilai sosial diturunkan dari teori-teori :

1. Teori Bentuk Kota (*Urban Form*), teori ini memusatkan pada perancangan lingkungan fisik.
2. Teori Sistem Aktivitas (*Activities Systems*), teori ini memusatkan pada pola-pola kebiasaan / perilaku dalam lingkungan tempat tinggal.
3. Teori Lingkungan Sosial (*Social Neighborhood*), teori yang memusatkan pada perancangan dan kebiasaan / perilaku tetapi pada tingkat subcity.

Ketiga teori mempertimbangkan hubungan antara lingkungan fisik dengan kualitas kehidupan yang lebih baik, termasuk sosial - ekonomi Chapin (1995 : 43).

Menurut Jayadinata, lingkungan sosial penduduk yang turut mewarnai dalam pola penggunaan lahan terdiri atas (Jayadinata ,1999 : 25) :

- a. Pola Kendali (*pattern of control*): agama dan kepercayaan, adat istiadat, tradisi,perkerabatan, kebiasaan, pemerintahan, hukum, dan sebagainya. Jadi seluruh masyarakat mulai dari tiap orang (pribadi) diatur oleh kendali tersebut.

b. Pola Kegiatan (*pattern of activities*)

- Kegiatan sosial : berkeluarga, kesehatan, pendidikan, berekreasi, kesenian dan OR, dan sebagainya.
- Kegiatan Ekonomi : cara memproduksi, mata pencaharian, cara berkonsumsi, cara berhemat, dan sebagainya. Dalam memproduksi manusia memberikan tenaga kerja.

c. Pola Bina atau Pola Konstruksi (*pattern of construction*)

Pola ini merupakan sesuatu yang dibangun dan dibuat oleh manusia, sehingga hasilnya tampak dengan nyata. Pola ini juga tercermin pada penampilan bentuk identitas dari bangunan yang dibangunnya.

Manusia sebagai kelompok (masyarakat) melakukan kegiatan sosial ekonomi dan terjadilah pola organisasi sosial yang merupakan bagian penting dalam kebudayaan. Pola organisasi sosial dalam kebudayaan tersebut merupakan masukan bagi kegiatan penduduk maupun pemerintah dalam melakukan analisis kebijakan yang berhubungan dengan pengguna ruang.

2.6.1.4 Rangkuman Nilai Lahan

Nilai lokasi lahan telah diuraikan dengan jelas di depan, namun dapat disimpulkan bahwa lokasi dan keberadaan lahan dalam suatu wilayah yang lebih luas mempunyai derajat potensi / tingkat hubungan dengan lokasi lain yang diukur dari aksesibilitas. Aksesibilitas juga dapat diartikan sebagai ukuran kenyamanan, kemudahan, atau kedekatan lokasi lahan dalam berinteraksi satu sama lain. Sehingga aksesibilitas dapat diukur dari jarak lokasi terhadap tempat-tempat tertentu, dapat diukur dari biaya yang dikeluarkan dalam menempuh jarak

tersebut, dapat pula diukur dari waktu yang ditempuh dari lokasi lahan dalam mencapai tempat-tempat tertentu yang menjadi acuan. Kata kunci : jarak, biaya, waktu.

Dari uraian kajian teori nilai ekonomi lahan di depan, nilai ekonomi lahan juga dipengaruhi kedekatannya dengan pasar (*market based*) barang, jasa dan tenaga kerja. Namun karena kriteria untuk menyusun hierarki / tingkatan pasar tenaga kerja di Kecamatan Depok tersebut belum ada, sehingga kedekatan terhadap pasar (*market based*) barang dan tenaga kerja tidak dijadikan variabel dalam penelitian ini. Sebagai contoh distribusi barang dan penyerapan tenaga kerja di koridor Jalan Kaliurang tidak dapat dibandingkan dengan distribusi barang dan penyerapan tenaga kerja di Jalan Gejayan, ataupun dengan industri rumah tangga yang juga menyerap tenaga kerja di wilayah sekitarnya, karena belum ada yang mengkaji dan mengidentifikasi. Sehingga Jalan Kaliurang maupun Jalan Gejayan hanya sebagai variabel yang mewakili Jalan Kolektor (karena hal tersebut sudah dibakukan Pemda), atau mewakili variabel kawasan perdagangan (karena sudah dibakukan).

Dari teori, nilai ekonomi lahan juga ditunjukkan dari tingginya intensitas persaingan dalam mendapatkan tanah, namun pengukuran tinggi rendahnya intensitas permintaan pada beberapa lokasi Kecamatan Depok tidak dikaji dalam penelitian ini. Nilai ekonomi lahan juga di tentukan dari sewa lokasi, namun sewa lokasi tidak diidentifikasi dan dianalisis karena tingkatan nilai sewa mempunyai dua pandangan, yaitu secara *distance decay principle from the center* (yaitu urutan perubahan sewa berdasarkan jarak secara horisontal), dan secara *height decay principle from the ground* (urutan perubahan harga sewa secara vertikal). Kata kunci : Jarak ke *market based*, intensitas permintaan, sewa horisontal dan vertikal.

Dari teori nilai sosial lahan diketahui bahwa manusia dalam memperlakukan dan memanfaatkan lahannya dipengaruhi aspek sosial budaya yang diwarisinya dari generasi ke

generasi. Kajian Chapin (1995) maupun Jayadinata (1999) tentang nilai sosial menggambarkan bahwa penggunaan lahan sebagai fasilitator dari pola-pola kegiatan sesuai dengan tradisi, agama, kekerabatan, kebiasaan, dan lain-lain. Sebagai gambaran, hal ini terlihat jelas pada masyarakat budaya Jawa Tengah dan Yogyakarta misalnya, pemanfaatan dan penataan lahan dan tata ruang dalam rumah masih diwarnai hakekat hidup, berbagai kepentingan keluarga dan berbagai kepentingan sosial. Adanya lumbung (penyimpanan hasil pertanian), adanya teras (sifat terbuka menerima tamu), tanaman pangan dan buah-buahan di halaman rumah, unsur air dan tanah yang subur /manikmulyo, sri sasono, dan lain-lain, merupakan simbolis keseimbangan, kemakmuran, kewibawaan dan lain-lain. Perhitungan cuaca, hadapan rumah, cara berusaha/mata pencaharian sesuai kelahiran, nama dan weton (jawa) adalah lambang filosofis, simbolis, etika sosial, estetika dan identitas/karakter kehidupan Jawa. Sebagai contoh, beberapa orang meneruskan usaha batik adalah sebagai usaha warisan yang harus dipelihara baik pada lahan tersebut ataupun setelah mereka berkeluarga, mandiri, dan harus memisahkan diri mencari lokasi tempat tinggal yang lain.

Variabel-variabel nilai sosial lahan tidak dianalisis dalam penelitian ini karena sifatnya relatif tiap suku bangsa/ etnis, namun kita memahami dan mengetahui bahwa mereka mempunyai persepsi-persepsi sosial dalam memilih lahan dan memanfaatkannya. Kata kunci : persepsi agama dan kepercayaan, tradisi, filosofis, simbolis, etika sosial, estetika, dan lain-lain.

Dari uraian tentang tiga faktor yang mempengaruhi nilai lahan diatas dapat diasumsikan masing-masing faktor, yaitu nilai lokasi, nilai ekonomi, nilai sosial mempunyai peranan 1/3 nya atau 33,33% sebagai penyusun nilai lahan.

2.6.2. Harga Lahan

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Darin-Drabkin, 1977). Nilai dan harga lahan mempunyai kaitan erat. Harga lahan akan naik setelah adanya faktor-faktor fungsional yang meningkatkan kualitas maupun tingkat strategisnya. Jadi formulanya adalah :

$$\text{Harga lahan} = \text{nilai lahan} + f (X1 + X2 + X3 + \dots Xn)$$

Jadi pada hakekatnya harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan tersebut. Atau dapat dikatakan bahwa “harga tanah dapat merupakan indeks bagi tingkat intensitas penggunaan tanah (*land use*)” (Hand out Ekonomi Perkotaan MTPK UNDIP, 2000).

Harga tanah adalah harga di pasaran. Menurut Soesilo (2000, 8-2), harga tanah dapat dilihat dari dua segi :

1. Harga tanah sebagai harga pasaran, yaitu harga yang disetujui pada saat penjualan.
2. Harga tanah sebagai “*assessed value*” yaitu harga taksiran tanah oleh penilai / estimator. Dalam perkiraan harga ini sudah dimasukkan “*opportunity cost*” yang bakal didapat oleh tanah itu di masa depan.

Menurut Soesilo (2000 , 8-3), faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada suatu lokasi adalah :

1. Jarak pencapaian (aksesibilitas) ke tanah tersebut dari tempat kerja.
2. Jarak terhadap pusat kota (*Central Business District*).
3. Jarak terhadap Pusat Perbelanjaan Lokal di kawasan tersebut.
4. Jarak terhadap terminal lalu lintas yang terdekat
5. Jarak relative terhadap aktivitas lain yang mendukung.
6. Kualitas lingkungan di sekitarnya.

Harga sebidang tanah akan ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang akan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah tersebut. Tinggi rendahnya harga tanah akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas tanah tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara ekonomis (*economic return*). Bidang tanah yang potensial untuk memperoleh produksi tinggi (seperti misalnya untuk penempatan industri, pusat perdagangan, pusat perkantoran dan pertokoan, dan sebagainya) akan dinilai dan dihargai lebih tinggi daripada tanah yang dipakai untuk kegiatan yang kurang produktif (seperti misalnya untuk perumahan / tempat tinggal) (Hand out Ekonomi Perkotaan MTPK UNDIP, 2000).

Pada masyarakat kapitalis terdapat istilah Bid-Rent atau Sewa Lelang, artinya jumlah uang yang mau dibayarkan oleh seseorang untuk sebidang tanah agar dapat digunakan untuk maksud tertentu (Soesilo, 2000). Teori harga tanah semula dibuat oleh Von Thunen dalam penggunaan lahan pertanian, kemudian Alonso mengembangkannya untuk tanah perkotaan.

Menurut Soesilo (2000, 8-8), kemampuan membayar sewa tanah di kota tergantung pada berbagai faktor yaitu :

1. Tergantung pada ukuran kotanya.
2. Tergantung pada tahap kelangsungan hidup ekonomi
3. Tergantung pada keinginan dan kesenangan seseorang.
4. Tergantung pada persediaan tanah yang ada di kota tersebut.

Kurva Indifference adalah kurva bagi mereka yang tak dapat menentukan pilihannya. Artinya karena faktor kesenangan harga menjadi telatif dan tak ada kaitannya dengan jarak.

Namun karena permintaan terus meningkat harga menjadi meningkat, dan fungsi kawasan ini menjadi tidak hanya permukiman tetapi juga perdagangan.

Teori sewa tanah ini menganalisa bagaimana caranya pasar mengalokasikan tanah perkotaan pada berbagai alternative pemakaian. Seperti halnya “upah” yang merupakan “harga” bagi jasa tenaga kerja, maka sewa tanah “adalah harga” atas “nilai jasa” yang dihasilkan oleh tanah selama suatu periode tertentu.

Tanah memberikan “hasil” (manfaat) selama satu periode tertentu. Tetapi di kota pemanfaatan tanah secara fisik (seperti pertanian) mengakibatkan penurunan nilai tanah, sehingga tanah di kota lebih dimanfaatkan untuk “arus jasa”. Jadi memanfaatkan nilai tanah yang diusahakan (*improved land*) misal diletakkan bangunan di atasnya.

Beberapa hal yang menyebabkan perubahan / peningkatan nilai dan harga tanah adalah karena adanya faktor – faktor tertentu yang berpengaruh terhadap peningkatan tersebut, dan faktor – faktor penentu bagi peningkatan nilai dan harga tanah di perkotaan dan perdesaan berbeda. Penggunaan tanah di daerah perkotaan banyak yang dimanfaatkan sebagai kegiatan usaha atau tempat tinggal. Sedangkan tanah perdesaan faktor penentunya adalah kemampuan tanah tersebut dalam menghasilkan produk pertanian secara langsung (kesuburannya). Selain itu pada tanah perkotaan, peningkatan nilai dan harga tanah juga ditentukan oleh perubahan sarana dan prasarana yang ada pada tanah tersebut, serta berbagai investasi pemerintah maupun swasta yang dialokasikan pada kawasan tersebut. Jadi harga tanah akan menunjukkan suatu pola dimana harga tanah akan semakin tinggi ke wilayah / kawasan yang semakin mendekati lokasi kegiatan fungsional perkotaan.

Pola harga tanah secara grafis dapat ditunjukkan oleh garis–garis kontur harga tanah yang disebut ISOVAL (*iso-value*), yang secara teoritis terbentuk dari titik yang menyatakan

harga-harga tanah yang sama yang dihubungkan satu sama lain. ISOVAL ini menunjukkan garis harga tanah yang makin tinggi semakin menuju ke bagian pusat kota atau sub pusat kota. Oleh Brian Berry (1979) disebut juga sebagai “*Eye-bird view*” yang menunjukkan bidang permukaan tanah yang membentuk kerucut-kerucut ayang meninggi pada kawasan pusat kota dan pusat-pusat yang lebih kecil yang umumnya terletak pada jalan-jalan utama yang menghubungkan bagian-bagian kota dengan kawasan pusat kota utama.

2.7 Rangkuman

Penentuan Variabel Independen dari Faktor-faktor Sosial, Ekonomi, Budaya dan Kondisi Fisik Lahan Yang Mempengaruhi Pemilik Mengubah Fungsi Lahan :

- Dari konsep Proses Perubahan Sosial, Ekonomi, Budaya oleh Mac Iver (1961), William Ogburn (dalam Soekanto, 1990), Pitirim A. Sorokin (1928), Samuel Koenig (1957), le Play (dalam Soekanto, 1990).
- Dari konsep alasan pemilihan lokasi lahan oleh Howard (dalam Giyarsih, 2001), Daldjoeni (1987), Yunus (1987), Reksohadiprojo (2001).
- Dari konsep Fenomena Pinggiran Kota oleh Yunus (2001), Koestoer,(1997), Subroto et. al. (1997), Yunus (1997), Turner (dalam Yunus,2000), Yunus (1987), Russwurm (1977).
- Dari konsep Perubahan Penggunaan Lahan oleh Yunus (2001)

Dari beberapa konsep diatas, diturunkan variabel independen dari konsep-konsep utama berikut ini :

TABEL II.1
FAKTOR – FAKTOR (PERUBAHAN SOSIAL EKONOMI BUDAYA) YANG
MEMPENGARUHI PENDUDUK DALAM MENGUBAH FUNGSI LAHAN

NO	KONSEP	SUMBER	FAKTOR	VARIABEL
1.	Lingkungan geografis menentukan pekerjaan dan berpengaruh pada ekonomi keluarag dan anggaran belanja keluarga	Le Play (dalam Soekanto, 1990)	Ekonomi	- Pendapatan - pekerjaan
2.	Perubahan-perubahan sosial, ekonomi, budaya sebagai usaha menyesuaikan diri dengan keperluan-keperluan, keadaan-keadaan, dan kondisi baru.	William F. Ogburn (dalam Soekanto, 1990)	Ekonomi Sosial, budaya	- Jumlah anggota Keluarga - Merubah Fungsi Lahan
3.	Nilai bahwa manusis selalu berikhtiar untuk memperbaiki hidupnya	Soekanto (1990)	Ekonomi	- Pekerjaan - Pendapatan
4.	Motivasi pendatang ke pinggiran kota : Lahan Kosong (KO), Harga Murah (HM), Nyaman bebas polusi (BP), Dekat Pusat Pendidikan (DP), Dekat Tempat Kerja (DK).	Yunus (1987)	Fisik	- Alasan Memilih Lokasi
5.	3 Stratum Sosial Penduduk berkaitan lama tinggal yaitu bridgeheads, consolidators, statuseeker	Turner (dalam Yunus, 2000)	Demografi	- Lama Tinggal - Daerah Asal
6.	Gejala filtering yaitu pergantian penduduk/pemukim yang punya tingkat pendidikan lebih tinggi	Yunus, (1987)	Demografi Sosial	- Lama Tinggal - Pendidikan
7.	Kekuatan penarik pinggiran kota : Sentrifugal dan sentripetal	Russwurm (1977), Yunus (2001)	Fisik Sosial, Ekonomi	- Alasan Pemilihan Lokasi
8.	Beberapa golongan masyarakat mencari tambahan pendapatan untuk kompensasi ongkos transport yang harus dikeluarkan	Reksohadiprojo (2001)	Ekonomi	- Pendapatan - Alasan Mengubah Lahan
9.	Fenomena menyolok pinggiran kota adalah berubah struktur mata pencaharian dan orientasi pada komersialisasi bangunan	Yunus, (2001)	Sosial Ekonomi	- Pendapatan
10.	Daerah-daerah pinggiran kota memberi peluang paling besar untuk usaha-usaha produktif maupun peluang menyenangkan untuk tempat tinggal	Howard (dalam Yunus, 1987)	Sosial Ekonomi	- Pendapatan - Pekerjaan - Alasan memilih lokasi tempat tinggal

Penentuan Variabel Independen Dari Faktor-faktor Nilai Lahan Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan :

Dari beberapa konsep diatas, variabel nilai lokasi lahan diturunkan dari konsep-konsep Black, Weber, Hoover, Hurd dan Robert M. Haig dalam Yunus, Bintarto, Knight dalam Larry S. Bourne, Levy, Jayadinata, dimana dalam konsep-konsepnya mempunyai kesamaan, bahwa lokasi ditentukan oleh pertimbangan kemudahan aksesibilitas ke lahan tersebut yang dinyatakan dengan jarak. Dari beberapa konsep diatas, diturunkan variabel independen dari konsep-konsep utama berikut ini :

TABEL II.2
FAKTOR – FAKTOR NILAI LAHAN YANG MEMPENGARUHI
PERUBAHAN FUNGSI LAHAN

NO	KONSEP	SUMBER	FAKTOR	VARIABEL
1.	Nilai lokasi relatif berkaitan dengan fenomena jauh dekatnya 3 unsur : jarak (distance), keterkaitan (connectiviness), gerakan (movement)	Bintarto (1982)	Fisik	- Jarak
2.	Nilai lahan bergantung pada sewa ekonomi / sewa lokasi, sedang lokasi yang nyaman bergantung pada kedekatan, sedang kedekatan diartikan sebagai aksesibilitas. Jadi nilai bergantung pada kedekatan atau aksesibilitas. Dan sewa adalah pembayaran untuk aksesibilitas / penghematan biaya transport	Hurd & Robert M.Haig dalam Yunus,2000	Fisik Ekonomi	- Lokasi - Kedekatan - Aksesibilitas - Biaya - Sewa
3.	Jarak merupakan unsur lokasi yang memegang peranan penting dalam menentukan lokasi	Weber (dalam Hagget, 1983)	Fisik	- Jarak
4.	Aksesibilitas dapat dinyatakan dengan jarak, biaya transport, atau waktu untuk mencapai dua kegiatan	Black (1981)	Fisik	- Jarak - Biaya - waktu

Sehingga indikator nilai lokasi lahan sebagai variabel independen / bebas / berpengaruh, yang terdiri dari variabel :

- Jarak bidang lahan ke jalan arteri (X_1)
- Jarak bidang lahan ke jalan kolektor (X_2)
- Jarak bidang lahan ke jalan lokal (X_3)
- Jarak bidang lahan ke pusat kegiatan pemerintahan (X_4)
- Jarak bidang lahan ke pusat perdagangan (X_5)
- Jarak bidang lahan ke pusat kesehatan (X_6)
- Jarak bidang lahan ke pusat pendidikan (X_7)

Dan indikator perubahan penggunaan lahan sebagai variabel dependen / terikat. Variabel tidak bebas ini menggunakan ukuran luas perubahan penggunaan lahan terakhir atau prosentase terhadap luas lahan untuk memudahkan perhitungan, maka dalam hal ini variabelnya adalah luas perubahan penggunaan lahan yang dinyatakan dalam luas / meter atau prosentase terhadap luas lahan seluruhnya (yang sebenarnya masih dapat diklasifikasikan menjadi sempit, sedang, luas atau sebagian atau seluruh lahannya).

BAB III

GAMBARAN WILAYAH KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN

3.1 Gambaran Wilayah

3.1.1 Topografi

Kondisi topografi adalah relief, yang meliputi beda tinggi, kemiringan lereng. Topografi Kecamatan Depok memiliki kemiringan 1 – 13 %, sehingga dalam Klasifikasi Van Zuidam (1978) masuk dalam kategori Klas I / Datar (0 – 3 %), Klas II / Berombak (3 – 7 %), Klas III / Bergelombang (8 – 13%).

3.1.2 Iklim

Iklim adalah keadaan cuaca pada periode waktu tertentu pada suatu daerah. Unsur yang membentuk iklim antara lain adalah kelembaban udara, suhu udara, kecepatan angin, intensitas penyinaran matahari serta curah hujan. Diantara kelima unsur yang berpengaruh adalah karakteristik curah hujan merupakan faktor dominannya. Kecamatan Depok beriklim tropis basah dengan suhu 26 C – 32 C, dan curah hujan rata-rata 2.581 mm/th, sedangkan jumlah hari hujan antara 90 sampai dengan 189 mm. Karakteristik curah hujan adalah hujan tropis dengan pergantian musim kemarau dan musim hujan pada setiap periode tertentu sepanjang tahun. Musim kemarau berlangsung dari bulan April hingga Oktober, sedangkan musim hujan berlangsung dari bulan Oktober hingga April.

3.1.3 Jenis tanah

Jenis tanah regosol dengan sifat fisik : bertekstur kasar, struktur kersai dan remah, kemantapan agregat rendah, kapasitas absorpsi tinggi, permeabilitas lambat, porositas tinggi, bersifat alkalis dengan kadar phosphor dan kalium tinggi tetapi kadar nitrogen serta kadar bahan organiknya rendah.

3.1.4 Luas Wilayah

Kecamatan Depok terdiri dari 3 desa dengan luas 3555 ha, yaitu : Desa Caturtunggal 1104 ha, Desa Condongcatur 950 ha, Desa Maguwoharjo 1501 ha. Dan jarak posisi masing – masing desa terhadap ibukota Propinsi DIY, ibukota Sleman, dan ibukota Kecamatan Depok tersebut pada tabel di bawah ini :

TABEL III.1
JARAK MASING-MASING DESA DI KECAMATAN DEPOK TERHADAP
IBUKOTA PROPINSI DIY, IBUKOTA SLEMAN,
IBUKOTA KECAMATAN

Desa	Jarak ke Ibukota DIY	Jarak ke Ibukota Sleman	Jarak ke Ibukota Kecamatan
Catur Tunggal	7,5 km	10,0 km	0,5 km
Maguwoharjo	15,0 km	7,0 km	8,0 km
Condong Catur	13,0 km	8,5 km	22,5 km

Sumber : Desa

TABEL III.2
LUAS WILAYAH MENURUT JENIS PENGGUNAAN TANAH
DI KECAMATAN DEPOK 1999 (dalam Ha)

DESA	TANAH SAWAH	TANAH KERING	BANGUNAN / PEKARANGAN	HUTAN NEGARA	LAINNYA	JML
CATU TUNGGAL	54,87	92,89	762,66	-	193,58	1104
MAGUWOHARJO	404,80	135,10	474,79	-	486,31	1501
CONDONGCATUR	144,30	82,90	506,91	-	215,89	950
JUMLAH	603,97	310,89	1744,36	-	895,78	3555

Sumber : Desa

Berdasarkan karakteristik sumber daya yang ada, Kecamatan Depok termasuk Wilayah Tengah, yaitu wilayah aglomerasi kota Yogyakarta, yang meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Kecamatan Depok beserta Kecamatan Godean, Kalasan, Prambanan, Berbah, Mlati, Gamping, Sleman, dan sebagian Kecamatan Ngaglik dan Ngemplak merupakan Kawasan Strategis Tumbuh Cepat, dengan kebijakan yang dikembangkan adalah pengendalian kepadatan bangunan serta pengembangan sarana dan prasarana infrastruktur. Wilayah ini sangat potensial untuk tumbuh cepat dengan pesat karena meningkatnya berbagai program pembangunan pendidikan yang diimplementasikan di wilayah ini. Pertumbuhan dan perkembangan tersebut dapat dilihat, baik dari aspek perekonomian maupun dari aspek infrastruktur.

Kec. Depok sebagai salah satu kecamatan yang berbatasan langsung dengan Yogyakarta, termasuk kecamatan paling selatan/paling bawah dilihat dari topografi Kabupaten Sleman, sehingga fungsi-fungsi perkotaan ikut tumbuh dan berkembang di Kecamatan Depok. Luas Kecamatan Depok adalah seper-enam dari luas wilayah Kabupaten Sleman, padahal luas wilayah Kabupaten Sleman adalah 18% dari luas Propinsi DIY, jadi luas wilayah Kecamatan Depok adalah 3% dari luas wilayah Propinsi DIY. Peta letak Kecamatan Depok terhadap posisinya di Kabupaten Sleman dapat dilihat pada gambar 3.1 di bawah ini :



PROGRAM STUDI PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PERENCANAAN KOTA
(M T P K)
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

PETA

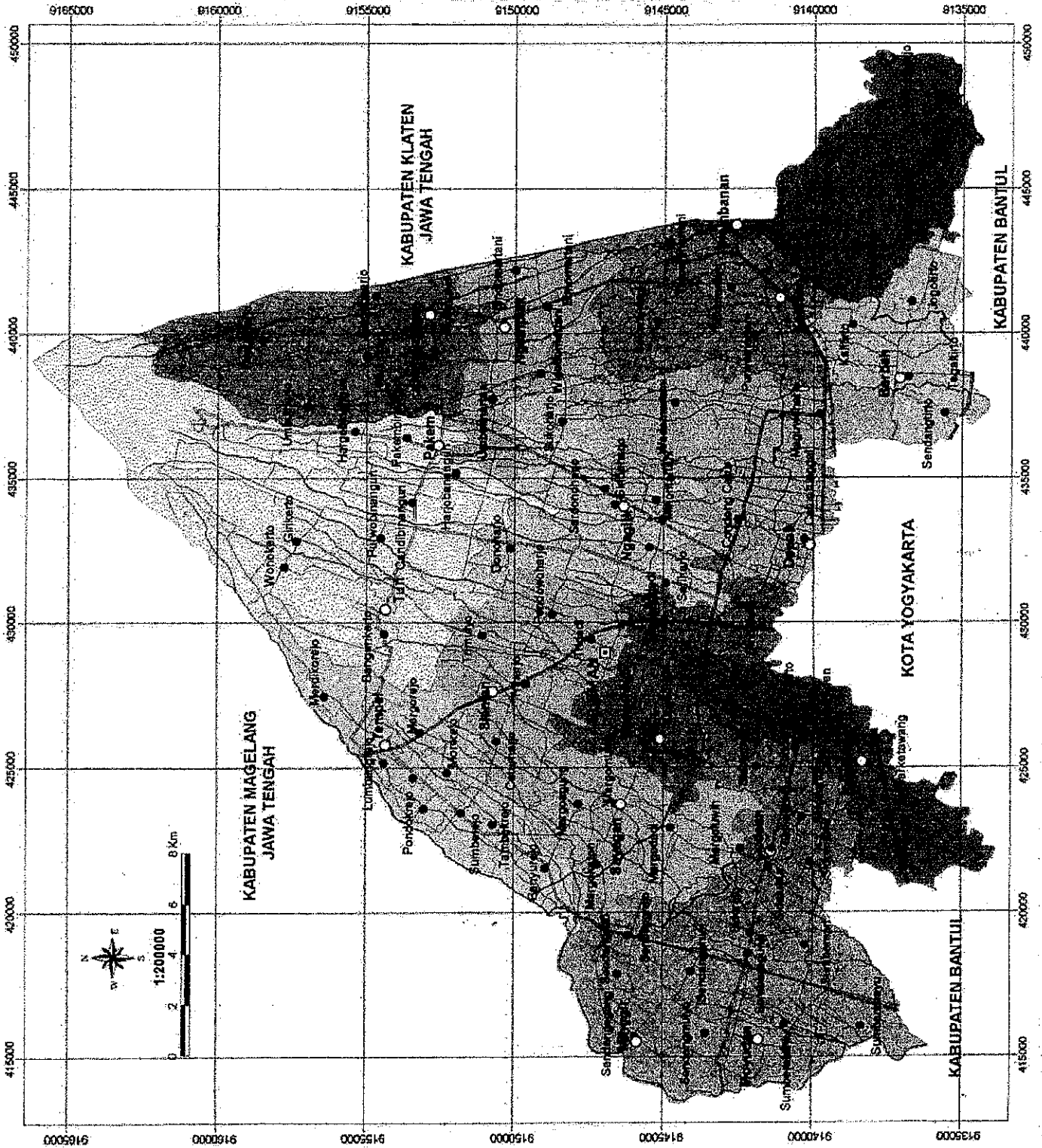
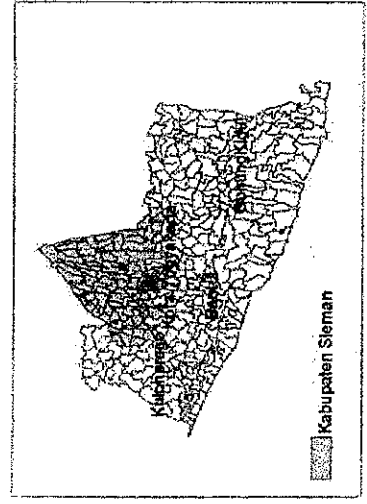
ADMINISTRASI KABUPATEN SLEMAN

LEGENDA :

- Kota Kabupaten
- Kota Kecamatan
- Desa
- +++++ Rel Kereta Api
- ===== Jalan Nasional
- Jalan Propinsi
- Jalan kabupaten
- Jalan Lingkungan/Des
- ~~~~~ Sungai

Sumber : Peta Administrasi Kab.Sleman,
BAPPEDA Kab.Sleman

Disalin oleh:
DWI KE W I J A Y A N T I
NIM : L 4 D 0 0 0 7 1



3.1.5 Ketinggian

Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara <100 sampai dengan >1000 m dari permukaan laut (Kantor BPN). Dan ketinggian wilayah Kecamatan Depok pada kisaran 100 – 499 m.

TABEL III.3
KETINGGIAN WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

No	Kecamatan	< 100 m (ha)	100-499 m (ha)	500-999 m (ha)	>1000 m (ha)	Jumlah (ha)
1.	Moyudan	2.407	355	-	-	2.762
2.	Minggir	357	2.370	-	-	2.727
3.	Godean	209	2.475	-	-	2.684
4.	Seyegan	-	2.663	-	-	2.663
5.	Tempel	-	3.172	77	-	3.249
6.	Gamping	1.348	1.577	-	-	2.925
7.	Mlati	-	2.852	-	-	2.852
8.	Sleman	-	3.132	-	-	3.132
9.	Turi	-	2.076	2.155	78	4.384
10.	Pakem	-	1.664	1.498	1.222	4.384
11.	Ngaglik	-	3.852	-	-	3.852
12.	Depok	-	3.555	-	-	3.555
13.	Kalasan	-	3.584	-	-	3.584
14.	Berbah	1.447	852	-	-	2.299
15.	Prambanan	435	3.700	-	-	4.135
16.	Ngemplak	-	3.571	-	-	3.571
17.	Cangkringan	-	1.796	2.808	195	4.799
	Jumlah	6.203	43.246	6.538	1.495	57.482
	Prosentase	10,79	75,32	11,38	2,60	100

Sumber : Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Daerah Kab. Sleman.

3.1.6. Tata Pemerintahan

Tata pemerintahan Kecamatan Depok tertera dalam tabel dibawah ini :

TABEL III.4
TATA PEMERINTAHAN KECAMATAN DEPOK

Desa	Jumlah Pamong Desa	Jumlah Kadus	Jumlah RW	Jumlah RT
CaturTunggal	7	20	93	281
Maguwoharjo	7	28	70	167
CondongCatur	7	20	63	182

Sumber : Monografi Desa

3.2. Gambaran Kependudukan

Jumlah penduduk Sleman tahun 2000 tercatat 850.176 jiwa dengan luas lahan 574,82 km² atau tersebar pada 17 kecamatan, dengan perincian seperti tersebut pada tabel dibawah ini

TABEL III.5
KEPADATAN PENDUDUK PER KM²
DI KABUPATEN SLEMAN 2000

No	Kecamatan	Luas (Km ²)	Penduduk	Kepadatan Penduduk Per- Km ²
1.	MOYUDAN	27,62	33.595	1.216
2.	MINGGIR	27,27	34.562	1.267
3.	SEYEGAN	26,63	42.151	1.583
4.	GODEAN	26,84	57.245	2.133
5.	GAMPING	29,25	65.789	2.249
6.	MLATI	28,52	67.037	2.351
7.	DEPOK	35,55	109.092	3.069
8.	BERBAH	22,99	40.226	1.750
9.	PRAMBANAN	41,35	44.003	1.064
10.	KALASAN	35,84	54.621	1.524
11.	NGEMPLAK	35,71	44.382	1.243
12.	NGAGLIK	38,52	65.927	1.712
13.	SLEMAN	31,32	55.549	1.774
14.	TEMPEL	32,49	46.386	1.428
15.	TURI	43,09	32.544	755
16.	PAKEM	43,84	30.713	701
17.	CANGKRINGAN	47,99	26.354	549
	JUMLAH	574,82	850.176	1.479

Sumber : BPS Kabupaten Sleman

Dari tabel di atas, kepadatan penduduk Sleman yang tertinggi adalah Kecamatan Depok yaitu 3.069 jiwa per km², diikuti Kecamatan Mlati 2.351 jiwa per km², Kecamatan Gamping 2.133 jiwa per km². Angka ini diperoleh dengan membagi jumlah penduduk kecamatan dengan luas wilayahnya. Salah satu desa di Kecamatan Depok, yaitu Desa Catur Tunggal yang paling berdekatan dengan kota, mempunyai penduduk yang cukup padat dibandingkan dengan desa-desa lain yang berbatasan dengan kota Yogyakarta. Gambaran kepadatan/jumlah penduduk dan kenaikan/pertambahan penduduk desa-desa yang berbatasan dengan langsung dengan kota Yogyakarta, serta telah menjadi desa yang tumbuh cepat, dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

TABEL III.6
TINGKAT PERTAMBAHAN JUMLAH PENDUDUK
DESA-DESA YANG BERBATASAN LANGSUNG DENGAN KOTA YOGYAKARTA.

Desa	Jumlah Penddk 1978	Jumlah Penddk 1987	Jumlah Penddk 1996	Kenaikan 1978-1987 (%)	Kenaikan 1987-1996 (%)	Lokasi
Sinduadi	14.966	19.924	24.451	3,23	2,3	Utara
CaturTunggal	28.050	41.107	49.503	4,34	2,09	Utara
Banguntapan	12.900	19.858	23.405	4,91	1,84	Timur
Baturetno	6.626	1.515	9.041	1,41	2,06	Tenggara
Potorono	6.759	7.606	8.208	1,32	0,85	Tenggara
Wirokerten	6.630	7.133	8.431	0,82	1,88	Tenggara
Tamanan	5.965	6.704	7.588	1,31	1,39	Tenggara
Bangunharjo	12.049	15.027	17.272	2,48	1,56	Selatan
Panggunharjo	15.326	18.225	21.186	1,94	1,69	Selatan
Tirtonirmolo	13.191	15.223	17.833	1,60	1,77	BaratDaya
Ngestiharjo	13.340	17.941	22.279	3,35	2,44	Barat
Banyuraden	7.632	8.881	10.227	1,70	1,58	Barat
Nogotirto	7.253	9.207	12.240	2,69	3,21	Barat
Trihanggo	9.704	10.594	11.824	0,98	1,23	Baratlaut

Sumber : BPS Bantul dan BPS Sleman 1978-1996

Sedangkan kepadatan penduduk per desa di Kecamatan Depok sebagai berikut :

TABEL III.7
LUAS, JUMLAH PENDUDUK, KEPADATAN PENDUDUK
KEC. DEPOK 1999

Desa	Luas	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk Tiap Km (Jiwa/Km)
CATURTUNGAL	11,04	52.823	4.785
MAGUWO HARJO	15,01	23.034	1.536
CONDONGCATUR	9,5	30.873	3.250
JUMLAH	35,55	106.730	3.002

Sumber : Desa

Pertambahan penduduk tertinggi Kabupaten Sleman juga terjadi di Kecamatan Depok, seperti terlihat pada tabel di bawah ini :

TABEL III.8
PERTAMBAHAN PENDUDUK PER TAHUN DI KABUPATEN SLEMAN

No	Kecamatan	Penduduk Awal Tahun	Penduduk Akhir Tahun	Pertambahan
1.	MOYUDAN	33.377	33.595	218
2.	MINGGIR	34.308	34.562	254
3.	SEYEGAN	41.880	42.151	271
4.	GODEAN	56.531	57.245	714
5.	GAMPING	64.828	65.789	961
6.	MLATI	65.757	67.037	1.280
7.	DEPOK	106.730	109.092	2.362
8.	BERBAH	39.793	40.226	433
9.	PRAMBANAN	43.685	44.003	318
10.	KALASAN	54.138	54.621	483
11.	NGEMPLAK	43.712	44.382	670
12.	NGAGLIK	64.538	65.927	1.389
13.	SLEMAN	54.845	55.549	704
14.	TEMPEL	46.032	46.386	354
15.	TURI	32.141	32.544	403
16.	PAKEM	30.250	30.713	465
17.	CANGKRINGAN	26.083	26.354	271
	JUMLAH	838.628	850.176	11.548

Sumber : BPS Kabupaten Sleman

Sedangkan pertambahan penduduk dalam 1 dasa warsa menurut versi Sensus

Penduduk adalah :

TABEL III.9
PERTAMBAHAN PENDUDUK MENURUT SENSUS PENDUDUK Th. 80 Dengan
SENSUS PENDUDUK Th. 90
DALAM PROSEN (%) DI KECAMATAN DEPOK 1999

Desa	SP. 80	SP. 90	Pertambahan Penduduk	Prosen (%)
CATURTUNGGAL	47.068	76.671	29.603	62,89
MAGUWOHARJO	15.174	21.491	6.317	41,63
CONDONGCATUR	20.419	32.154	11.735	57,47
JUMLAH	82.661	128.316	45.655	55,23

Sumber : SP. 90

TABEL III.10
JUMLAH PENDUDUK MENURUT JENIS KELAMIN
DI KECAMATAN DEPOK 1999

Desa	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Catur Tunggal	28.053	24.770	52.823
Maguwoharjo	11.742	11.292	23.034
Condong Catur	15.589	15.284	30.873
Jumlah	55.384	51.346	106.730

Sumber : Monografi Desa, 1999

TABEL III.11
JUMLAH PENDUDUK, JUMLAH KK, DAN TARA-RATA JIWA PER-KK DI
KECAMATAN DEPOK 1999

Desa	Jumlah Penduduk	Jumlah KK	Rata-rata Jiwa Per KK
Catur Tunggal	52.823	12.575	4
Maguwoharjo	23.034	5.834	4
Condong Catur	30.873	6.543	5
Jumlah	106.730	24.952	13

Sumber : Monografi Desa, 1999

Jumlah WNA pada tahun 2000 tercatat 160 jiwa, dengan perincian 77 jiwa laki – laki, dan 83 jiwa perempuan.

3.3 Gambaran Sosial

Lokasi strategis yang dimiliki Kecamatan Depok berdampak pada perkembangan kawasan yang cepat, disertai komersialisasi dan eksplorasi lahan. Terjadi pengkaplingan/penyerobotan tanah sepanjang Selokan Mataram secara ilegal oleh pendatang/bukan warga asli. Mereka mengkapling karena terhalang oleh harga tanah yang telah mahal.



Gambar 3.2

Sebagian tanah wedi kengser yang belum dikapling sebagai rumah tinggal secara liar oleh sebagian pendatang, namun dimanfaatkan untuk pertanian dan pemeliharaan ikan.

Kegiatan pengecoran balok-balok ring secara liar sebagai alas/dasar kios-kios yang akan didirikan.



Gambar 3.3

Tanah wedi kengser di kanan kiri Sungai Tambakboyoy

Saat ini sudah ada gejala sebagian tanah negara tersebut telah diperjual belikan oleh oknum tertentu.



Gambar 3.4
Selokan Mataram

Jalan Inspeksi

Penyerobotan tanah negara oleh PKL di sekitar Selokan Mataram yang sangat membahayakan eksistensi selokan.

Pengairan sawah

3.3.1 Bidang Kesehatan

Jumlah saran kesehatan seperti tertera pada tabel di bawah ini :

TABEL III.12
JUMLAH SARANA KESEHATAN DI KECAMATAN DEPOK TAHUN 1999

Desa	Poliklinik	PUS KES MAS	PUSTU	RS Bersalin	Praktek Dokter	Pos KB
CaturTunggal	-	-	1	2	124	1
Maguwoharjo	1	1	1	-	29	1
CondongCatur	-	1	-	2	59	1
Jumlah	1	2	2	4	212	3

Sumber : Data Puskesmas

Masing-masing Puskesmas dilengkapi dengan BP, KB / KIA, BPG, Laboratorium Sederhana. Sedang Pustu atau Puskesmas Pembantu mempunyai fasilitas BP, KB / KIA, BPG. Di Kecamatan Depok juga tercatat mempunyai : 69 posyandu, 1 rumah sakit khusus, 1 rumah sakit swasta, 29 apotik, 2 pusling.

Jumlah tenaga medis dan para medis yang dimiliki :

TABEL III.13
JUMLAH TENAGA KESEHATAN DI KECAMATAN DEPOK TAHUN 1999

Desa	Dokter	Mantri Kesehatan	Bidan	Dukun Bersalin
Catur Tunggal	152	19	24	8
Maguwoharjo	24	8	9	16
Condong Catur	47	9	14	11
Jumlah	223	36	47	35

Sumber : Puskesmas

Pusat Kesehatan milik pemerintah adalah Rumah Sakit Sarjito yang merupakan rumah sakit type A, rumah sakit ini berlokasi di Desa Catur Tunggal. Sedangkan milik yayasan Katolik adalah Rumah Sakit Panti Rapih, yang berpusat di Desa Catur Tunggal, namun masih mempunyai beberapa cabang yang tersebar di luar Kecamatan Depok, yaitu Panti Rini di Kecamatan Kalasan dan Panti Nugroho di Kecamatan Pakem. Rumah sakit milik yayasan Kristen adalah Rumah Sakit Bethesda. Rumah sakit ini sebenarnya masuk di wilayah Kota Yogyakarta, namun karena lokasinya dipinggir kota dan berbatasan dengan Desa Catur Tunggal sehingga rumah sakit ini juga diminati warga Sleman. Rumah Sakit Bethesda ini juga mempunyai beberapa cabang, yaitu Bethesda Lempuyang wangi dan Bethesda Pakem.

3.3.2 Pendidikan

Sektor pendidikan di Sleman khususnya dan Yogyakarta umumnya sangat potensial untuk dikembangkan, karena memiliki beberapa keunggulan yang tidak dimiliki oleh daerah lain. Peluang pasar sangat besar dan potensial dengan adanya berbagai fasilitas dan sarana penunjang yang cukup memadai, sehingga Yogyakarta dikenal dengan predikat Kota Pendidikan.

DIY dikenal sebagai kota pendidikan karena tersebaranya berbagai kegiatan pendidikan. Kegiatan pendidikan itu meliputi kegiatan di Perguruan Tinggi atau Universitas, baik pada tingkat Diploma, Strata 1, Strata 2, Strata 3, serta berbagai jenjang professional, kursus -- kursus, lembaga pendidikan kejuruan, bimbingan belajar.

Sedangkan untuk kegiatan sekolah menengah dan dasar tercatat :

TABEL III.14
JUMLAH SEKOLAH DI KECAMATAN DEPOK TAHUN 1999

Desa	TK	SD Negeri	SD Swasta	SD Inpres	SLTP Kjrn	SLTP Umum	SLTA Kjrn	SLTA Umun
CaturTunggal	22	8	3	8	-	5	2	5
Maguwoharjo	18	13	2	7	-	4	1	1
Condongcatur	16	9	4	8	-	4	-	1
Jumlah	56	30	9	23	-	13	3	7

Sumber : Monografi Desa, 1999

Gambaran kajian investasi, dampak dan kontribusinya dalam sektor pendidikan wilayah Sleman tak dapat dipisahkan dengan Daerah Istimewa Yogyakarta. Daerah Istimewa Yogyakarta dikenal sebagai kota pendidikan dengan penduduk 3.020.837 orang dan luas 3.186 km2 mempunyai 4 Perguruan Tinggi Negeri (PTN), 86 Perguruan Tinggi Swasta (PTS), 260 SLTP, dan SMU Swasta, 102 SLTP dan SMU Negeri, 472 Lembaga Pendidikan Ketrampilan atau kursus-kursus. Dan sejak 1997 meskipun krisis moneter namun jumlah program studi tiap tahun meningkat 6%-14%, dan jumlah mahasiswa meningkat 7,97% tahun 1998, dan 37,47% pada tahun 1999. Dari sekitar 80 kampus Perguruan Tinggi di Kabupaten Sleman, 17 perguruan terletak di Kecamatan Depok, lihat tabel di bawah ini :

TABEL III.15
PERGURUAN TINGGI DAN JUMLAH MAHASISWA DI DEPOK 1999

Nama Perguruan Tinggi	Jumlah Mahasiswa	Lokasi
Universitas Gajah Mada	43.301	Bulaksumur, Catur Tunggal
Universitas Negeri Yogyakarta	9.246	Karangmalang, Catur Tunggal
IAIN Sunan Kalijaga	6.777	Jalan Adisucipto
ISI Yogyakarta	2.426	Karangmalang, catur Tunggal
Akabri udara Yogyakarta	t.d	Lanud Adisucipto
IKIP Sanata Darma	6.068	Mrican, Catur Tunggal
UPN Yogyakarta	11.485	Babarsari, Catur Tunggal
Universitas Atmajaya	11.736	Mrican, Catur Tunggal
UII	16.990	Condong Catur
IKIP Veteran	730	Babarsari, Catur Tunggal
STIPER	3.317	Babarsari, Catur Tunggal
Universitas Proklamasi	972	Babarsari Catur Tunggal
STTNAS	3.143	Babarsari, Catur Tunggal
STIE YKPN	3.917	Babarsari, Catur Tunggal
API	1.466	Babarsari Catur Tunggal
AMPTA Yogyakarta	1.472	Ambarukmo, Catur Tunggal
AKS Tarakanita Yogyakarta	395	Pringwulung, Catur Tunggal

Sumber : Sub Dinas Perencanaan Pengembangan Wilayah, DPUPP Kabupaten Sleman, 2000

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kuantitatif dan kuantitatif pengembangan pendidikan, beberapa Yayasan yang tergolong dalam Asosiasi Perguruan Tinggi Swasta (APTISI) mengajukan permohonan pengadaan tanah tertanggal 28 Juli 2001, dengan luas 96 Ha, dengan perincian sebagai berikut :

TABEL III.16
PERMOHONAN PENGADAAN TANAH UNTUK PERGURUAN TINGGI

No	Yayasan/PTS Pemohon	Luas (hektar)
1	Yayasan Institut Pendidikan Maritim	2
2	Yayasan penjabar Ilmu	5
3	Yayasan Wira Setya Mulya	1
4	Yayasan Tujuh Belas	3
5	Yayasan Citra Dirgantara	2
6	Yayasan AKPN Bahtera	1
7	Yayasan Pendidikan Ampari	1
8	Yayasan Pendidikan Respati	10
9	Yayasan Stenko	5
10	Yayasan PPIKM	1
11	Yayasan YAPPINDO	1
12	Yayasan Radya Binatam	0,5
13	Yayasan PT Duta Wacana	7
14	Yayasan Pendidikan PPKP Yogyakarta	5
15	Yayasan STIE IEU	1
16	Yayasan Bahari Sejahtera	1
17	Yayasan Pendidikan Nusa Megarkencana	1
18	Yayasan Cendikia Mitra Indonesia	1
19	Yayasan Lingkungan Hidup	2
20	Yayasan Pembina Potensi Pembangunan	5
21	Yayasan Rajawali Langlang Global	1
22	Yayasan Universitas Proklamasi 45	2
23	Yayasan Institut Pendidikan Kejuruan	1
24	Yayasan Pendidikan Widya Tani	5
25	Yayasan Perguruan Dharma Pala	0,5
26	Yayasan BPH UMY	2
27	Yayasan BP STBA LIA	1
28	Yayasan Pendidikan Visi Indonesia	1
29	Yayasan Sosial dan Pendidikan Dharma Bakti	1
30	Yayasan Pendidikan Komunikasi	2

31	Yayasan AKPAR Indra Phrasta	1
32	Yayasan Dharma Ombara	5
33	Yayasan Politeknik YDHI	1
34	Yayasan Ganesha Tunas Pembangunan	5
35	Yayasan SBI	1
36	Yayasan AKPARDA	1
37	Yayasan Badan Wakah UII	5
38	Yayasan Akademmi Seni Rupa dan Desain Visi MSD	1
39	Yayasan STIE YKPN	2
40	Yayasan Karya Pendidikan	3
	Jumlah Kebutuhan Lahan	96

Sumber : Sub Dinas Perencanaan Pengembangan Wilayah, DPUPP Kabupaten Sleman, 2000

Dan permintaan lahan untuk kegiatan dan peningkatan kualitas pendidikan atau Perguruan Tinggi akan diarahkan di kawasan ini.

Dari jumlah mahasiswa yang aktif 215.864 orang, 70%nya dari luar Daerah Istimewa Yogyakarta. Banyak kontribusi yang diberikan sektor pendidikan bagi kesejahteraan warga Daerah Istimewa Yogyakarta, menurut kajian Kusman Abdi (2000), tiap tahun tiap mahasiswa mengeluarkan uang belanja Rp 4.890.000,00 x 215.864 = Rp 1.055.574.960.000,00. Jika 25%nya mahasiswa aktif adalah mahasiswa baru (0,25 x 215.864 = 53.966) x Rp 1.500.000,00 (misal uang sumbangan pendidikan mahasiswa baru), maka uang beredar sebesar Rp 80.949.000.000,00. Angka tersebut belum yang dikeluarkan oleh murid SMU, SLTP, SD, belum termasuk juga uang belanja buku (Sihono HT dan Ronny SV, 2000). Pernal pendidikan luar sekolah juga sangat besar seperti kursus, bimbingan belajar, lembaga pendidikan kejuruan, dan lain-lain. Pendidikan luar sekolah merupakan pendidikan swadaya tanpa bantuan subsidi dari pemerintah

Modal atau dana yang diinvestasikan para pengelola pendidikan luar sekolah mencapai ratusan juta rupiah dengan resiko tinggi, dan dapat gulung tikar. Primagama sebagai contohnya, mentargetkan 30 milyar rupiah, dan 55%-nya dibelanjakan serta dikelola, sisanya dibelanjakan di masyarakat secara langsung (4M untuk biaya percetakan, 3,2M untuk menggaji tenaga kerja tiap tahun, dan 7M untuk tenaga edukatif). Pendatang tiap tahun yang kursus untuk menghadapi UMPTN sebesar 7.000 orang.

3.4 Gambaran Ekonomi

Sejumlah sarana perekonomian di Sleman akan di pusatkan di Kecamatan Depok dan Mlati, karena wilayah ini telah dipenuhi dengan berbagai fasilitas, dengan sektor-sektor yang menjadi unggulan adalah Pariwisata, Pendidikan, dan Perdagangan. Dan sektor-sektor unggulan tersebut diarahkan menjadi Leading Sektor bagi Sleman yang mampu menggerakkan ekonomi wilayah. Penetapan Sektor-sektor unggulan dan pengembangan sektor-sektor penunjangnya di wilayah Depok dengan pertimbangan beberapa kriteria, seperti peluang pasar, kemampuan bersaing, keterkaitan ke belakang dan ke depan, ketersediaan dan kemudahan memperoleh sumber daya dalam proses produksi, daya serap tenaga kerja.

Potensi sektor pendidikan khususnya Perguruan Tinggi yang tidak hanya bersaing dengan Perguruan Tinggi lain di Pulau Jawa, tetapi juga di tingkat Nasional bahkan di Asia Tenggara. Kepadatan PT dan PTS ini secara langsung berdampak pada kepadatan mahasiswa, dosen dan tenaga administrasi yang mendukungnya, serta tenaga kerja lain yang bekerja di sektor jasa pelayanan pendidikan yang terus tumbuh. Sehingga keberadaan PT dan PTS ini relative banyak mempunyai keunggulan dalam menyerap tenaga kerja.

Penyerapan tenaga kerja yang terjadi karena keberadaan PT dan PTS berkaitan dengan kegiatan pendidikan formal dan informal mahasiswa. Pelayanan informal meliputi kegiatan 24 jam siang dan malam. Berbagai kegiatan pelayanan mahasiswa yang muncul mencakup kebutuhan sekolah, kantor, akomodasi / pemondokan, warung, telekomunikasi seperti wartel dan warnet, supermarket, PKL, dan terkadang kegiatan tersebut dilakukan di sebagian atau seluruh rumah tinggalnya. Pada dasarnya fasilitas perdagangan dan jasa yang ada sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan primer dan sekunder penduduk setempat, bahkan juga untuk daerah sekitar Depok.

Pelayanan kegiatan pariwisata juga banyak tersebar di Kecamatan Depok, mencakup perhotelan, rumah makan, biro perjalanan, penjualan souvenir, show room kerajinan, gallery, dan sebagainya.

Ijin daerah di Kabupaten Sleman berlaku bagi semua pengusaha baik yang menggunakan fasilitas penanaman modal maupun yang tidak. Sejumlah prosedur investasi di Kabupaten Sleman mencakup ijin prinsip, ijin lokasi, ijin gangguan (HO), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan ijin usaha lainnya sesuai bidang usaha masing-masing.

Usaha pemondokan umumnya diusahakan oleh penduduk sekitar kampus atau Perguruan Tinggi. Jumlah usaha pemondokan tidak jelas, jumlah usaha pemondokan yang mengajukan SITU (Surat Ijin Tempat Usaha/ Ijin Gangguan) berdasarkan data yang ada di Perekonomian Pemda Sleman 1999.

Data Humas Pemerintah Kabupaten Sleman (2000), jumlah rumah kost mencapai 2.420 rumah pada 3 kecamatan, yaitu : Kecamatan Mlati 462 rumah, Kecamatan Gamping 51 rumah, dan Kecamatan Depok 1.907 rumah. Banyak pondokan yang belum tercatat karena belum memenuhi kriteria dalam Perda untuk usaha kost yang dipungut pajak 10% dari tariff. Kriteria Perda tersebut antara lain, minimal mempunyai 15 kamar dengan standart minimal

seperti kamar mandi dan telepon. Tidak semua usaha kost memenuhi kriteria tersebut, dan ternyata prosentase yang memiliki IMB baru sedikit jumlahnya, lihat tabel di bawah ini :

TABEL III.17
JUMLAH TEMPAT USAHA PEMONDOKAN YANG MEMILIKI IMB

No	Kecamatan	Jumlah	%
1.	Depok	102	70,83
2.	Gamping	2	01,38
3.	Kalasan	1	00,69
4.	Mlati	10	06,94
5.	Ngaglik	20	13,88
6.	Ngemplak	7	04,86
7.	Seyegan	2	01,38
	Jumlah	144	100,00

Sumber : Bagian Perekonomian Sleman, 1999

Dari 102 pemilik tempat usaha pemondokan yang memiliki IMB di Kecamatan Depok tersebar dengan perincian :

TABEL III.18
JUMLAH TEMPAT USAHA PEMONDOKAN DI KECAMATAN DEPOK YANG MEMILIKI IMB

No	Desa	Jumlah	%
1.	Catur Tunggal	72	70,58
2.	Maguwoharjo	16	15,68
3.	Condong Catur	14	13,74
	Jumlah	102	100,00

Sumber : Dinas Cipta Karya Sleman, 1999

Sebelum tahun 1998 berlaku ketentuan Ordonansi Gangguan / Hinder Ordonantie (Staatsblad tahun 1940 no. 450), bahwa untuk mendirikan usaha diperlukan SITU yang dikeluarkan Bupati / Walikota Kepala Daerah Tingkat II. Demikian juga di Sleman, usaha pemondokan dikategorikan usaha, jadi memenuhi ketentuan tersebut. Mulai tahun 1997, SITU dihapus dengan UU no. 18 tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, dan di Sleman diatur dengan Keputusan Bupati KDH TK II Sleman no. 186/ Kep. KDH/1998 tentang Ijin

Gangguan yang ditetapkan 8 Agustus 1998. Selain itu juga harus mempunyai IMB berdasarkan PERDA Kab. Daerah TK II Sleman no. 1 tahun 1990 tentang Penataan Bangunan.

3.5 Gambaran Perhubungan Dan Transportasi

Kecamatan Depok memiliki jaringan jalan yang berfungsi sebagai jalan Arteri Primer, Arteri Sekunder, Kolektor Sekunder, Jalan Lokal primer dan Jalan Lokal Sekunder, jalan lingkungan.

3.5.1. Jaringan Jalan

3.5.1.1. Jalan Arteri Yogyakarta – Solo

Laporan Kanwil Departemen Perhubungan DIY tahun 1996 lalu lintas di Jalan Solo tercatat paling tinggi dibandingkan ruas jalan arteri yang lain, yaitu 56.442 smp, dan kapasitasnya telah melebihi standart, yaitu 6.480 smp (sedangkan standartnya 4.200 smp).

Sehingga sejak konsepsi pengembangan wilayah yang sudah tidak sektoral lagi, tetapi lebih pada aspek keruangan dan wilayah, maka koridor jalan Yogyakarta-Solo menjadi prioritas. Dasar dari konsepsi pengembangan wilayah itu adalah :

- UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- PP No. 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- UU No. 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah
- UU No. 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah
- PP No. 25 tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom
- UU No.25 tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional 2000-2004

Jalan Arteri Yogyakarta – Solo termasuk dalam system jaringan transportasi lintas Jawa bagian selatan, yang menghubungkan kota – kota di Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Jawa Timur dengan rute Jakarta – Bogor – Purwokerto – Yogyakarta – Solo – Madiun – Surabaya. Karena posisinya pada system jaringan transportasi lintas Jawa bagian selatan maka kawasan disekitarnya atau yang dilaluinya mengalami pengaruh yang sangat besar dan kuat dalam perkembangan struktur ekonomi regional. Jalan Arteri Yogyakarta – Solo ini semula mempunyai lebar 18 m – 22 m, namun kini telah dilebarkan menjadi kurang lebih 30 m.

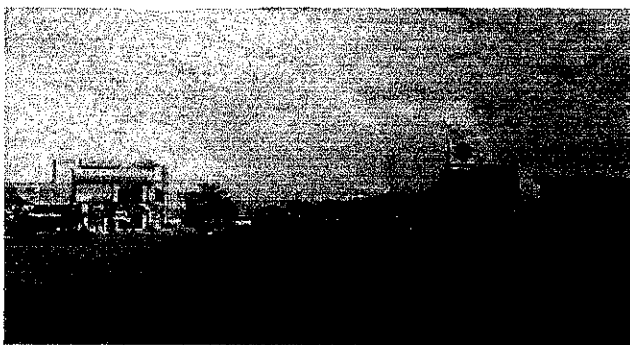
Perjalanan yang melalui jalur ini dikategorikan *Non – Home – Based*, *Home – Based Work*, *Home – Based Other*. *Non – Home – Based*, yaitu perjalanan yang tidak berpangkal atau berujung di rumah. Perjalanan jenis ini banyak didominasi oleh kendaraan roda empat dan merupakan kendaraan niaga seperti angkutan umum. *Home – Based Work*, yaitu perjalanan dari rumah ke tempat kerja. Perjalanan dengan jenis moda angkutan sepeda, sepeda motor, mobil pribadi, kendaraan umum. Para penglaju, pekerja kelas bawah, buruh banyak menggunakan sepeda. Sedangkan karyawan dengan sepeda motor, mobil pribadi, dan angkutan umum. *Home – Based Other*, yaitu perjalanan yang bermula dari rumah ke tempat lain yang bukan tempat kerjanya. Perjalanan jenis ini didominasi oleh moda angkutan sepeda motor, kendaraan umum tak bermotor seperti becak. Perjalanan ini banyak dilakukan oleh ibu rumah tangga, pelajar, dan mahasiswa.

3.5.1.2 Jalan Lingkar Utara (Ring Road Utara)

Ring Road utara ini statusnya juga sebagai jalan arteri primer, dengan lebar 30 m, terbagi menjadi 4 jalur, 2 jalur di tengah untuk kendaraan dengan kecepatan tinggi, dan 2 jalur

di tepi untuk kendaraan kecepatan rendah / lambat, setiap jalur diperuntukkan hanya untuk satu arah.

Jalan Lingkar / Ring Road utara ini yang paling dulu disempurnakan dan dioperasikan dibandingkan Ring Road Barat dan Selatan. Ring Road utara ini merupakan jaringan transportasi penghubung Jalan Arteri Yogyakarta – Magelang dengan Jalan Arteri Yogyakarta – Solo, yang melintas atau membentang dari Pertigaan Jombor sampai dengan Pertigaan Maguwoharjo.



Gambar 3.5
Kegiatan komersialisasi di Jalan Kaliurang dilihat dari perempatan Kentungan (Ring Road utara) yang sudah menjadi kegiatan komersial yang padat

Ring Road utara ini menjadi jalan utama bagi kendaraan besar seperti bis – bis dan truk antar kota Propinsi yang tak boleh masuk ke kota. Perjalanan yang melalui jalur jalan ini seperti halnya jalan arteri Yogyakarta – Solo, yaitu *Non – Home – Based, Home – Based Work, Home – Based Other*.

3.5.1.3 Jalan Kaliurang (Kolektor Primer)

Jalan ini menghubungkan kota Yogyakarta dengan kota orde di bawahnya. Kota Kaliurang ini menjadi tujuan utama para pelancong, terutama karena peranannya sebagai tempat pariwisata alam, kegiatan perkemahan, kegiatan out word bond / lintas alam, dan terkadang konvensi ataupun kursus – kursus / penataran pemerintah yang berkala di kawasan ini. Lebar Jalan Kaliurang sebagai Kolektor Primer kurang lebih 19 m. Volume lalu lintas

Jalan Kaliurang mulai dari UGM - Barek / Selokan Mataram – Kentungan tergolong padat, bahkan di kanan kirinya sudah menjadi lahan perdagangan. Volume lalu lintas dari Besi – Pakem – Kaliurang mulai berangsur mengecil. Perjalanan yang melalui jalur ini adalah *Home – Based Work, Home – Based Other*.

3.5.1.4 Jalan Gejayan (Kolektor Sekunder)

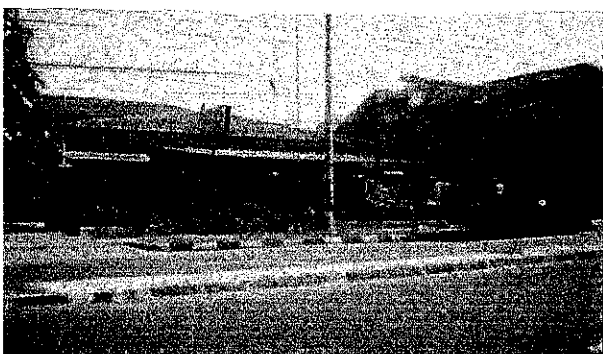
Jalan Gejayan sebagai jalur penghubung utama pada kawasan ini merupakan jalan kolektor sekunder dengan kelas jalan kelas II A. Jalan ini menjadi jalan utama bagi penduduk yang bermukim di Sleman timur laut menuju kota. Volume lalu lintas jalan yang terlalu besar dibandingkan kapasitasnya ini menyebabkan terjadinya ketidaklancaran arus kendaraan dan kemacetan terutama pada jam-jam puncak yang mengakibatkan menurunnya tingkat pelayanan jalan. Ditambah fungsi disekitar koridor ini telah menjadi kawasan perdagangan bagi Sleman, sehingga makin tambah padat dan sering macet. Perjalanan yang banyak melalui koridor disini adalah *Home – Based Work*, atau *Home – Based Other*, lebar jalan ini kurang lebih 18 m.



Gambar 3.6
Bangunan lama dan baru yang berdampingan untuk kegiatan komersial.



Gambar 3.7
Gejala komersialisasi
dengan membangun kios-
kios rental.



Gambar 3.8
Contoh modifikasi bangunan rumah
tinggal



Gambar 3.9
Perdagangan di Jalan
Gejayan.

Keempat gambar diatas memperlihatkan perdagangan yang tumbuh di Jalan Kolektor Gejayan, dengan berbagai cara pemilik lahan modifikasi rumah, penambahan bangunan, serta mengusahakan kios-kios tental karena permintaan sewa bangunan di kawasan tersebut cukup tinggi.

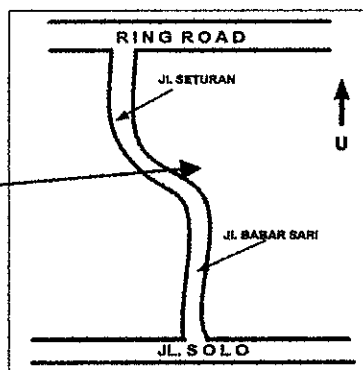
3.5.1.5 Jalan Lokal dan Lingkungan

Jalan lokal merupakan jaringan jalan yang menghubungkan pusat kegiatan dengan pusat – pusat pelayanan dalam orde dibawahnya, juga menghubungkan antar dusun atau antar desa, dengan lebar perkerasan jalan antara 5m – 6m. Sedang jalan-jalan lokal primer dan jalan-jalan lokal sekunder yang telah diaspal dan termasuk jalan kelas III, sementara sebagian jalan lokal lainnya berupa semenisasi.

Jalan lingkungan merupakan jalan setempat yang menghubungkan antar blok – blok perumahan dalam satu unit lingkungan. Jalan lingkungan dengan lebar rata – rata 4m, sebagian telah berupa semenisasi conblock, dan beberapa masih berupa jalan tanah.



Gambar 3.10
Contoh modifikasi rumah tinggal menjadi kios-kios rental pada jalan lokal Nusa Indah di sekitar kampus UII dan UPN yang telah tumbuh menjadi perdagangan baru.



Gambar 3.11
Bangunan komersialisasi pada tanah-tanah kas desa di Babarsari yang semula hanya disewakan berwujud sawah



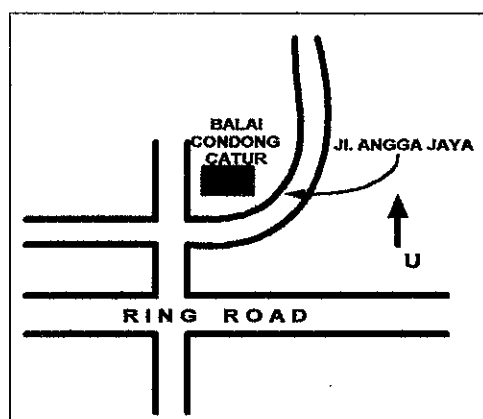
Gambar 3.12
Perdagangan baru di Jalan
lokal Seturan



Gambar 3.13
Komersialisasi di dekat
kampus STIE YKPN.
Kampus STIE YKPN

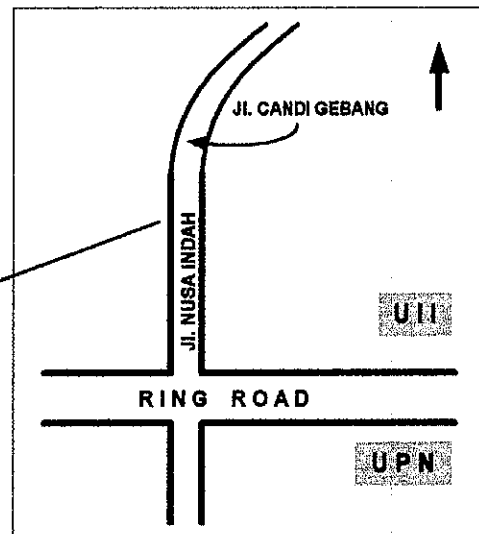


Gambar 3.14
Perdagangan di Jalan Lokal Anggajaya





Gambar 3.15
Perdagangan di Jalan
Samirono, Jalan ini
menjadi akses utama
memasuki wilayah UGM
dari arah timur



Gambar 3.16
Perdagangan baru di jalan lokal Nusa Indah Condong
Catur, yang menyediakan perlengkapan kebutuhan
mahasiswa

Di wilayah perkotaan Depok ini perlu adanya peningkatan /status jalan mengingat jalan-jalan ke site / kapling perumahan mempunyai lalu lintas harian yang cukup tinggi, sedangkan kondisi jalan masih berupa jalan tanah. Beberapa jalan lokal prospektif namun saat ini belum berkembang optimal adalah Jalan Nangka di Desa Maguwoharjo (lihat gambar 3.17 dan 3.18 dibawah ini).



Gambar 3.17
Hotel Quality

Jalan Arteri Yogya-Solo

Jalan lokal Nangka yang
dapat dikembangkan



Gambar 3.18
Jalan Nangka
yang menuju ke
utara ke arah Ring
Road utara

3.5.2. Sistem Transportasi

Kecamatan Depok masuk dalam jalur-jalur utama transportasi perkotaan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Keberadaan Kampus UGM menjadi tujuan semua lintasan jalur bis kota KOPATA dan angkutan kota KOBUTRI (L 300), dan bis DAMRI, serta keberadaan sub terminal Condong Catur merupakan tujuan pemberhentian di sisi paling utara dari bis kota. Dari arteri primer Jalan Solo, bis AKAP dapat menstransfer penumpang ke bis AKADP ataupun angkutan kota di pertigaan Janti, ataupun di pertigaan Ring Road timur Maguwo. Dari arteri primer jl Magelang – Yogya bis AKAP menstransfer penumpangnya ke bis AKADP di Terminal Klas C Jombor, atau di perempatan Jalan Kaliurang Kentungan, atau di Sub Terminal Condong Catur.

Angkutan umum antar kota maupun angkutan umum lokal sudah menjangkau Kecamatan Depok. Angkutan Umum Pedesaan (Angkudes berupa Suzuki carry) juga melewati wilayah Kec. Depok. Jalur rute lokal awal – tujuan dan sebaliknya dari Terminal Jombor ke Terminal Prambanan juga melewati jalan – jalan lokal yang tersebar di wilayah Depok. Keberadaan angkutan umum tersebut membawa dampak positif baik bagi penduduk kawasan maupun bagi perencanaan pengembangan. Dari segi kepentingan penduduk, angkutan umum tersebut akan memudahkan mereka dalam melakukan kegiatan sehari-hari dan memperlancar hubungan dari dan ke kota lain. Dari segi kepentingan kawasan berarti memberikan peluang terbukanya Kecamatan Depok bagi masyarakat luar yang akan menuju kawasan tersebut.

3.5.3 Terminal / Sub Terminal

Di Kecamatan Depok ada beberapa titik (node) di jalan – jalan utama yang menjadi tempat spesifik sebagai titik pemberhentian, yaitu simpul pertemuan antara kendaraan umum formal dan tidak formal, yaitu di kampus UGM, sus terminal Condong Catur, Pasar Condong Catur, Pertigaan Ring Road Maguwoharjo, Pertigaan Janti, pertigaan Berek Jalan Kaliurang, dan lain – lain.

3.6 Kondisi Tata Lingkungan

Sungai-sungai yang melewati kawasan Depok adalah Kali Gajah Wong, Kali Tambakboyo merupakan sungai cukup dalam yang mengalirkan limpasan air ke laut. Sempadan sungai ditetapkan sekurang – kurang 100 m di kanan kiri sungai besar, dan 50 m di kanan kiri anak sungai yang berada di luar pemukiman. Sedang sungai di kawasan permukiman berupa sempadan sungai yang diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi, yaitu antara 10 – 15 m.

3.6.1. Kondisi Kualitas Air

Kondisi kualitas air pada kawasan perkotaan mengalami penurunan di bawah batas syarat terutama kadar phenol. Hal ini ditunjukkan dalam tabel di bawah, yang merupakan hasil pengukuran kualitas air pada, Kali Gajah Wong oleh Kantor Pengendalian Dampak Lingkungan Kabupaten Sleman.

TABEL III.19
PENGUKURAN KUALITAS AIR DI KALI GAJAH WONG

Parameter	Batas Syarat	Lokasi 1	Lokasi 2
Suhu	- C	28	28
Residu terlarut	1.000 Mg/l	158	168
PH	5-9	7,3	7,3
Barium	0,05 Mg/l	-	-
Besi	1 Mg/l	0,1	0,23
Mangan	0,5 Mg/l	0,05	0,09
Tembaga	1 Mg/l	0,0027	0,0125
Seng	5 Mg/l	ttd	ttd
Krom	0,05 Mg/l	ttd	ttd
Kadmium	0,005 Mg/l	ttd	ttd
Raksa	0,001 Mg/l	ttd	ttd
Sianida	0,05 Mg/l	ttd	ttd
Selenium	0,01 Mg/l	-	-
Sulfida	0,05 Mg/l	ttd	ttd
Flourida	1,5 Mg/l	0,41	0,38
Sulfat	300 Mg/l	16	17
Klorida	500 Mg/l	9,95	9,95
Amonia	0,5 Mg/l	0,0035	0,009
Nitrat	10 Mg/l	1,44	2,13
Nitrit	0,5 Mg/l	0,071	0,32
Timbal	0,05 Mg/l	ttd	ttd
Oksigen terlarut	6 Mg/l	6,7	6,3
BOD	5 Mg/l	2	2,8
COD	10 Mg/l	15	20
Detergent	0,5 Mg/l	ttd	ttd
Phenol	0,002 Mg/l	0,04	0,101

Sumber: Kantor Pengendalian Dampak Lingkungan Kabupaten Sleman.

Keterangan :

Lokasi 1 : Air Kali Gajah Wong di Sawitsari

Lokasi 2 : Air Kali Gajah Wong di ambil di IAIN Yogyakarta

Dari hasil pengujian kualitas air menunjukan bahwa kandungan phenol, oksigen terlarut, COD melebihi batas yang disyaratkan. Sumber-sumber pencemaran tersebut adalah limbah rumah tangga, industri dan pembuangan sampah sembarangan.

Limbah rumah tangga masih tercampur dengan drainase perkotaan karena belum tersedianya saluran limbah secara khusus. Disamping hal tersebut keterbatasan kemampuan pemerintah daerah dalam penanganan sampah akan semakin memicu pembuangan sampah disembarang tempat seperti sungai, lahan kosong atau di tepi jalan. Hal ini terlihat dari tingkat cakupan sampah pada tahun 2000 di Kecamatan Depok 33,45%.

3.6.2. Kondisi Kualitas Udara

Pertumbuhan kawasan khusus perkotaan Depok berdampak pada kualitas udara dan kebisingan. Hasil pengukuran kualitas udara diruas jalan Kabupaten Sleman ditunjukkan dalam tabel dibawah ini :

TABEL III.20
PENGUKURAN KUALITAS UDARA
PADA KAWASAN PERKOTAAN DEPOK

Parameter	Baku mutu Ambien Nasional PP.RI. No.41Th 1999 (ug/m3)	Simpang Tiga depan IAIN Sunan Kalijogo	Simpang Empat Gejayan Condong Catur	Simpang Empat Ring Road Kentungan	Simpang Tiga Ring Road Maguwo
Sulfur Dioksida (SO ₂)	900,0	0,241	0,722	2,92	2,712
Karbon Monoksida (CO)	30000,0	10350,0	20700,0	19550,0	10350,0
Nitrogen Dioksida (NO ₂)	400,0	54,71	66,418	64,0	39,187
Hidro Karbon (HC)	160,0	262,0	262,0	131,0	262,0
Debu (TSP)	230,0	147,0	74,0	158,0	145,0
Timah Hitam (Pb)	2,0	0,465	0,465	0,835	0,954

Sumber : Kantor Pengendalian Dampak Lingkungan Kab. Sleman (2001)

Data diatas menunjukkan kandungan hidrokarbon udara melebihi Batas Baku Mutu Udara Ambien Nasional yang ditetapkan dalam PP-RI Nomor-41 tahun 1999. Melihat kondisi tersebut diatas perencanaan kota yang berwawasan lingkungan sangat penting untuk memelihara kualitas air, udara dan mempertahankan sumberdaya alam yang ada.

3.7 Utilitas

Jaringan utilitas merupakan pelengkap / penunjang kawasan strategis, meliputi : Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan drainase, sanitasi, dan persampahan.

3.7.1 Jaringan Air Bersih

Kecamatan Depok sudah dilalui oleh jaringan air bersih dari PDAM, akan tetapi baru sebagian yang memanfaatkan jaringan tersebut. Dari pengamatan di lapangan, sebagian besar penduduk memakai air dari sumur gali untuk memenuhi kebutuhan air bersih mereka. Kedalaman air sumur di sekitar wilayah ini berkisar 5 – 12 meter.

3.7.2 Jaringan Listrik

Sebagian besar kawasan ini sudah memanfaatkan aliran listrik dari PLN. Dari pengamatan di lapangan menunjukkan bahwa hamper 80% di kawasan ini sudah mendapatkan penerangan dari PLN. Pemanfaatan listrik selain untuk penerangan rumah tangga, juga digunakan untuk pertokoan / warung / kios, dan bangunan-bangunan lainnya seperti perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, perhotelan, dan untuk penerangan jalan.

3.7.3 Jaringan Telepon

Telepon merupakan sarana komunikasi yang memungkinkan pertukaran informasi dengan lancar, segera, dan lengkap. Pada saat intensitas hubungan antar wilayah dalam jarak jauh mulai meningkat, kebutuhan akan fasilitas ini menjadi amat dirasakan. Dari pengamatan lapangan, sebagian besar pusat-pusat kegiatan sudah mendapat jaringan ini, namun karena keterbatasan kapasitas box jaringan, maka Perusahaan Jasa Telekomunikasi belum dapat memenuhi semua permintaan masyarakat untuk menjadi pelanggan.

3.7.4 Drainase

Pada kawasan ini melintas beberapa sungai yang telah lama berfungsi sebagai saluran drainase alami. Sungai-sungai tersebut berhulu di kaki Gunung Merapi dan

mempunyai arah ke selatan dengan kemiringan cukup besar 3% - 13%. Lebar sungai yang ada bervariasi antara 3 – 15 m, serta mempunyai kedalaman dasar sungai 3-5m.

Kondisi topografi yang relative miring dan keadaan tanah yang bersifat meresap seharusnya tidak menyebabkan genangan yang serius. Namun pada sebagian daerah yang kepadatan bangunannya tinggi menjadi potensial terjadi genangan banjir, disamping kapasitas dan pelayanan infrastruktur yang menurun / tak menampung, ditambah sedimen atau pendangkalan oleh tanah dan sampah, juga limpasan air menjadi deras dengan adanya semenisasi di jalan-jalan kampung perkotaan.

3.7.5 Sanitasi

Sebagai salah satu sarana penyehatan lingkungan, jamban keluarga merupakan cara yang paling banyak dipakai. Jenis limbah terbanyak adalah limbah domestik atau limbah buangan rumah tangga yang berasal dari kamar mandi, cuci, dapur, dan WC. Cara pembuangannya ada yang melalui riol lingkungan, sumur peresapan, halaman, sungai dan lainnya seperti badan jalan.

3.7.6 Sampah

Pengelolaan persampahan mulai rumah tangga sampai dengan tempat pembuangan akhir telah diatur dengan petunjuk pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pengelolaan Sampah. Secara garis besar dapat dijelaskan sebagai berikut: dari sampah rumah tangga ditampung dalam bin container, pengambilan dari bin container sampai TPS dimusyawarahkan oleh warga melalui KKLMD/LKMD, dari TPS diangkut oleh Petugas dari Dinas Pekerjaan Umum Perhubungan dan Pertambangan, Subdin Cipta Karya ke Tempat Pembuangan Akhir Piyungan Bantul.

3.8 Proses Sejarah Berkembangnya Kecamatan Depok

Perkembangan wilayah ke pinggiran kota khususnya Kecamatan Depok sebenarnya sudah direncanakan para perencana kota sejak dulu. Kraton Ngayogyakarta hadiningrat didirikan tahun 1756 dengan konsep perencanaan kota oleh Pangeran Mangkubumi, dengan luas bangunan adalah dalam benteng kraton dengan alun-alun utara dan alun-alun selatan untuk memperkuat kedudukan dan pertahanan. Tata ruang dalam benteng kraton adalah tempat kedudukan raja, para prajurit/punggawa serta kerabat-kerabatnya, dan pasar rakyat Beringharjo sebagai pusat perdagangan.

Untuk menjalin hubungan dengan daerah sekitarnya dibangun beberapa jalan, yaitu : ke utara (yang bakal menjadi Jalan Malioboro, Jalan Mangkubumi hingga Pal Putih/Tugu). Jalan ke timur ke arah Surakarta, ke Pesanggrahan Purwosedyo dan Kotagede, jalan ke selatan adalah jalan ke arah Mangiran Wonobojo dan Parangtritis, jalan ke barat menuju ke Pesanggrahan Ambarketawang.

Sejak penjajahan kolonial dibangun benteng Vredenburg dan Gedung Agung sebagai pusat pemerintahan Belanda. Demikian juga masuknya warga Cina sebagai pedagang membuat kawasan perdagangan Malioboro bernuansa pecinan dan indische. Areal perdagangan berkembang hingga pasar Kranggan dan perempatan Tugu.

Bagi pegawai/karyawan pemerintahan Belanda dibangun perumahan bergaya indische di Kotabaru, Cik Ditiro, Sagan. Sejak di Sagan desa Catur Tunggal dibangun perumahan bergaya indische, perkembangan wilayah merambah ke arah utara dan timur.

Dalam catatan Konsep Putuhena (Menteri PU, 1947), Yogyakarta dibagi 2 zone pengembangan, yaitu

- Bagian utara orientasi pendidikan
- Bagian selatan orientasi pengembangan nilai tradisional, sosial, budaya, dan jalan KA (kereta api)

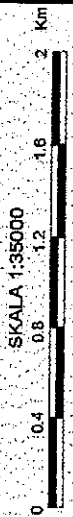
Perkembangan saat ini adalah sesuai dengan Konsep Putuhena, dengan berbagai penyempurnaan sehingga terwujud kenampakan fisik kotaan kawasan pinggiran kota yaitu Kecamatan Depok.

Perkembangan Kota Yogyakarta pada awalnya dapat dilihat pada gambar 3.19 dan gambar 3.20 di bawah ini :



PROGRAM STUDI PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PERENCANAAN KOTA
(M T P K)
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

KONSEP RENCANA
PANGERAN MANGKUBUMEN
TAHUN 1756

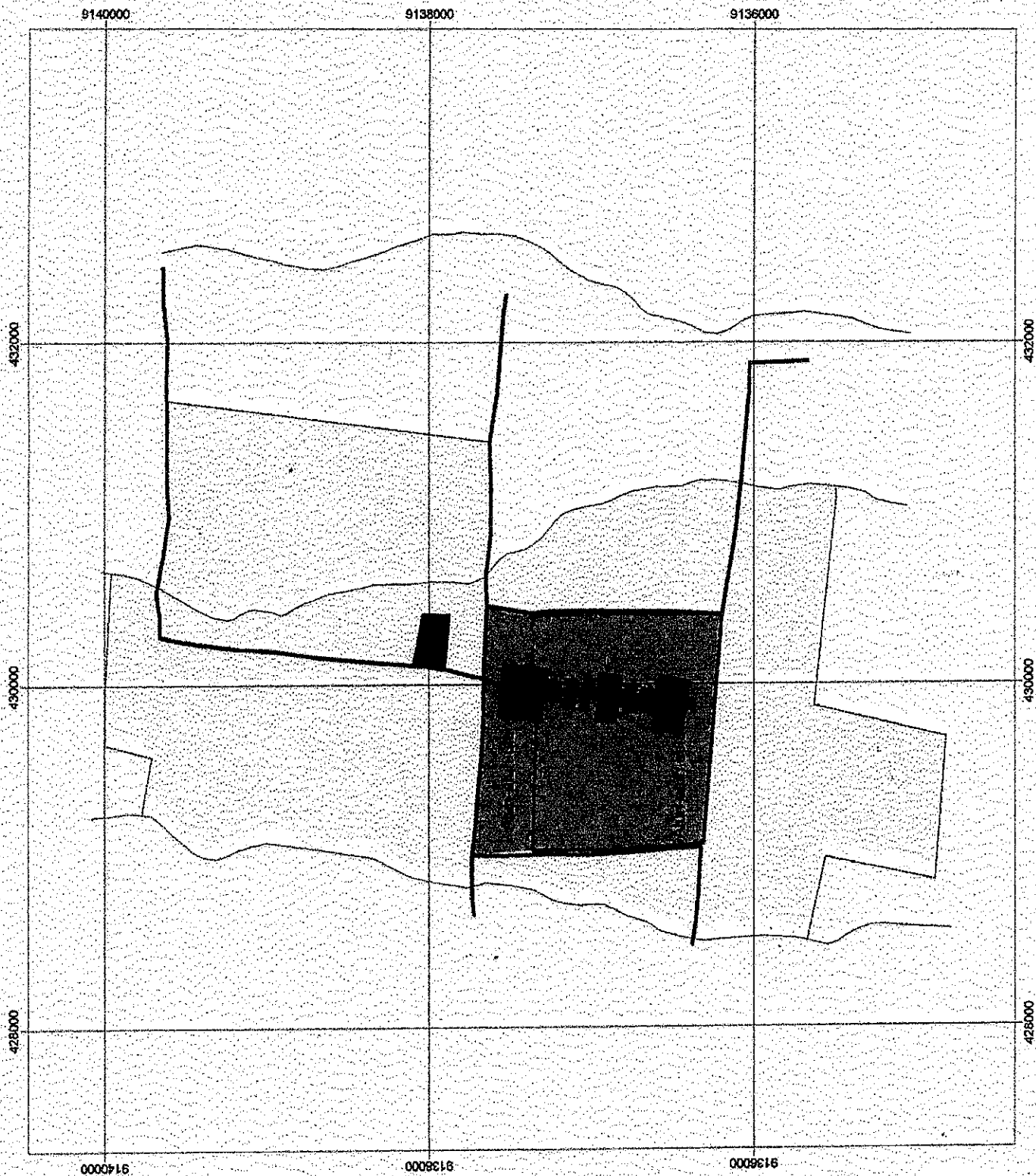


LEGENDA :

- Benteng
- Batas kota
- Jalan
- Sungai
- Alun-Alun
- Kraton
- Pemukiman Kerabat Raja
- Perkampungan Kota
- Pusat Perdagangan

Sumber : Pemerintah Propinsi DIY

Disalin oleh:
DWI KEWIJAYANTI
NIM: L4D000071





PROGRAM STUDI PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
(MTPK)
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

KOTA YOGYAKARTA TAHUN 1765



LEGENDA :

- Benteng
- Batas kota
- Jalan
- Sungai
- Alun-alun
- Kraton
- Pedukuhan
- Tegalan

Sumber : Pemerintah Propinsi DIY

Dikalin oleh:
DWIKE WIJAYANTI
NIM: L4D000071



3.9 Data Series Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Depok Tahun 1990-2001

Dari tabel III.21, yaitu data series penggunaan tanah Kec.Depok selama periode th1990 – 2001 ada perubahan penggunaan lahan dari bentuk sawah dan tegalan menjadi pekarangan sebesar kurang lebih 88 Ha, jumlah yang cukup besar untuk 1 dasa warsa, sedangkan permohonan perubahan penggunaan yang diproses BPN pada periode tahun 1988-2001 dapat dilihat pada tabel III.22. Perubahan yang rutin terjadi adalah dari permohonan peralihan sawah menjadi tempat tinggal, dan tegal menjadi tempat tinggal. Permintaan perubahan mencapai angka tertinggi pada tahun 1991 sebesar 28,446 Ha, dengan perincian sebagai berikut :

- Sawah menjadi tempat tinggal sebesar 10,8524 Ha
- Sawah menjadi usaha sebesar 2,1665 Ha
- Sawah menjadi jasa sebesar 1,3005 Ha
- Tegal menjadi jasa sebesar 14,1452

Hal ini menunjukkan fenomena infilling proses kawasan pada tahun tersebut. Menurut perkiraan permohonan yang tinggi pada tahun 1991 terjadi karena Ring Road utara yang dibangun mulai tahun 1986 sudah difungsikan serta dioperasionalkan, maka mulailah kawasan ini menjadi terbuka bagi pemukiman.

Permohonan perubahan tahun1996 juga cukup besar yaitu 12,0475 Ha, dengan perincian sebagai berikut :

- Sawah menjadi tempat tinggal sebesar 4,8450 Ha
- Sawah menjadi jasa sebesar 0,0215 Ha
- Sawah menjadi hotel sebesar 0,1437 Ha
- Tegal menjadi tempat tinggal sebesar 7,0373 Ha

Hal ini diperkirakan karena pada tahun 1996 wilayah tersebut kemudian menjadi pusat kegiatan pendidikan, atau Perguruan Tinggi banyak didirikan di sana, seperti Sanata Dharma, UII, UPN, STIE, YKPN, dan lain-lain.

Data series penggunaan tanah di Kecamatan Depok tahun 1990-2001 dan data series perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Depok yang diproses BPN antara tahun 1988-2001 dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL III.21
DATA SERIES PENGUNAAN LAHAN KEC. DEPOK
1990 - 2001

Tahun	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990
Penggunaan Tanah												
Pekarangan	1,432.5015	1,430.2879	1,425.2903	1,419.6374	1,414.5404	1,409.4809	1,397.4334	1,394.7664	1,390.1164	1,378.7578	1,374.3194	1,346.0000
Sawah	585.7759	587.3495	591.2281	595.9160	599.8641	603.1543	608.1645	610.1697	613.2426	623.6322	627.6806	642.0000
Tegal	388.1466	388.7866	389.9056	390.8706	392.0195	393.7888	400.8261	401.4879	403.0650	404.6100	405.0000	419.0000
Hutan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tanah Tandus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Semak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lain-lain	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.5760	1,148.0000	1,148.0000	1,148.0000
Jumlah	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000	3,555.0000

Sumber : BPN Kab. Sleman

**TABEL III.22 DATA SERIES PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DI KEC. DEPOK
YANG DI PROSES BPN (DLM HEKTAR) ANTARA TAHUN 1988 - 2001**

	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988
1 Dari Sawah menjadi Tempat Tinggal	0.8551	3.5786	4.6897	3.9481	3.2902	4.8450	1.5216	0.3120	2.0400	1.7655	10.8524	2.7671	5.6555	2.1488
2 Dari Sawah menjadi Gudang	0.7185	0.3000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Dari Sawah menjadi Gereja	-	-	-	-	-	-	0.0966	-	-	-	-	-	-	-
4 Dari Sawah menjadi Usaha	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5362	-	2.1665	-	-	0.3003
5 Dari Sawah menjadi Jasa	-	-	-	-	-	0.0215	-	-	-	-	1.3005	-	-	-
6 Dari Sawah menjadi Pariwisata	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6800	-	1.6197	0.2500	-
7 Dari Sawah menjadi Perhubungan Udara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.4856	-	-	-	-
8 Dari Sawah menjadi Agama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4449	-	-
9 Dari Sawah menjadi Pengaliran	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4370	-	-
10 Dari Sawah menjadi Hotel	-	-	-	-	-	0.1437	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Dari Sawah menjadi Pendidikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8589	-
12 Dari Sawah menjadi Pertambangan & Energi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Dari Sawah menjadi Kantor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Dari Sawah menjadi Tower	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Dari Sawah menjadi Perdagangan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 Dari Sawah menjadi Lain-lain (Jalan)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Dari Sawah menjadi Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18 Dari Tegak menjadi Tempat Tinggal	0.6400	1.0611	0.9650	1.1489	1.7693	7.0373	0.6618	0.9896	1.5450	0.7829	-	-	0.2132	1.1344
19 Dari Tegak menjadi Gudang	-	0.1285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 Dari Tegak menjadi Jasa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.1452	-	-	-
21 Dari Tegak menjadi Perdagangan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1745
22 Dari Tegak menjadi Agama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23 Dari Tegak menjadi Tower	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24 Dari Tegak menjadi Pendidikan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	2.2136	5.0682	5.6547	5.0970	5.0595	12.0475	2.2800	1.3016	4.1212	5.7140	28.4646	5.2687	6.9776	3.7580

BAB IV

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR SOSIAL, EKONOMI, BUDAYA DAN FISIK YANG BERPENGARUH PADA PERUBAHAN FUNGSI LAHAN

4.1 Analisa Karakteristik Lahan Responden Pengubah Fungsi Lahan

4.1.1 Cara Memiliki

Dari 100 responden dalam penelitian, 78 responden (78%) memperoleh lahan dengan cara jual beli, 20 responden (20%) dengan cara warisan, 2 responden (2%) dengan cara hibah, perhitungan tersebut dapat dilihat dari tabel frekuensi dibawah ini :

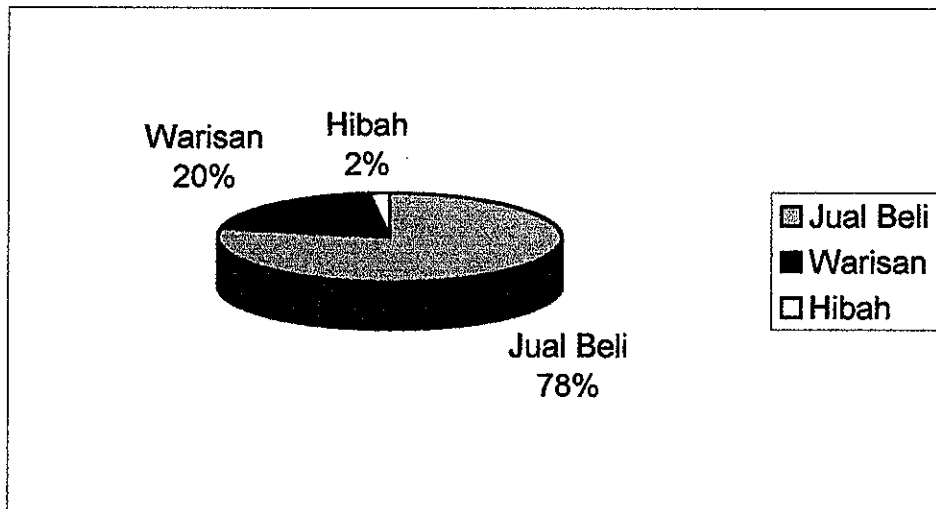
TABEL IV.1
CARA MEMILIKI LAHAN RESPONDEN

Cara Memiliki Lahan	Frekuensi	Prosentase
Jual beli	78	78%
Warisan	20	20%
Hibah	2	2%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Cara jual beli merupakan prosentase terbesar dalam memperoleh lahan yang dimiliki responden saat ini. Hal ini menggambarkan bahwa sebagian besar responden adalah pendatang bukan penduduk asli, sehingga pada beberapa tahun yang lalu terjadi arus proses *infilling* / pengisian wilayah dengan cara membeli dan *infiltering up* oleh pemukim lama / asli dengan cara menjual. Dari proses jual beli akan memperoleh status kepemilikan yang berupa hak milik atau hak guna bangunan untuk lahan perumahan.

Untuk lebih memperjelas dapat dilihat gambar dibawah ini :



Sumber : Hasil Analisis

GAMBAR 4.1
PROSENTASE CARA MEMILIKI LAHAN
OLEH RESPONDEN

Status kepemilikan lahan yang berupa hak milik atau HGB (hak guna bangunan) dapat menggambarkan tingkat keeratan penguasaan lahan artinya, status hak milik merupakan status hak yang terkuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh orang atas tanahnya. Orang yang menguasai tanah dengan hak milik berarti orang tersebut berhak sepenuhnya atas lahan yang dikuasainya, dan untuk dimanfaatkan seoptimal mungkin dengan memperhatikan fungsi sosial atas tanahnya. Tabel cara memiliki lahan oleh responden sampai dengan perubahan fungsi lahan III yang dilakukan responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

TABEL IV.2
CARA MEMILIKI DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

CARA MEMILIKI	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Warisan	16	1	1	4	19	19	-	-	-
Hibah	1	-	-	1	2	2	-	-	-
Jual Beli	67	23	17	9	53	59	2	2	2
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisis

Dari tabel diatas jumlah total responden yang semula berfungsi rumah tinggal (baik yang memperoleh dengan cara warisan, hibah, atau jual beli) mengalami penurunan jumlah, sedang yang berfungsi rumah tinggal dan usaha mengalami kenaikan. Jumlah fungsi rumah tinggal saja turun dari 84 menjadi 18, sedang jumlah fungsi rumah tinggal dan usaha naik dari 14 menjadi 80, sedang lahan usaha tetap. Mayoritas responden yang memperoleh lahan dengan cara jual beli, yang memfungsikan lahannya sebagai rumah tinggal saja pada akhirnya menurun sampai dengan 30% nya (dari 67 menjadi 17), sedangkan fungsi rumah tinggal dan usaha di atas lahan yangg diperoleh dengan jual beli naik 600% (dari 9 menjadi 59).

TABEL IV.3
CARA MEMILIKI VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

CARA MEMILIKI	CHI SQUARE (X ²)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	9,488	I	3,614	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	9,488	II	6,792	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	9,488	III	4,274	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 4				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I	0,461		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II	0,147		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III	0,370		> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I	0,187		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	II	0,252		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III	0.202		< 0,5	Hubungan lemah / rendah

Sumber : Hasil Analisa atau uji statistik

Meskipun dari hasil olah data penelitian menghasilkan variabel cara memiliki tidak signifikan ataupun kurang berpengaruh terhadap variabel perubahan penggunaan lahan namun dari tabel frekuensi membuktikan sebagian besar responden yang akhirnya mengubah lahannya menjadi fungsi rumah tinggal dan usaha, dan cara memperoleh lahannya dengan cara

jual beli. Dari tabel uji statistik di atas pada perubahan I, variabel cara memiliki tidak signifikan, namun pada perubahan II meskipun variabel cara memiliki tidak signifikan namun mempunyai hubungan yang makin meningkat terlihat pada angka signifikansi dan korelasi.

4.1.2 Luas Lahan

Dari 100 responden dalam penelitian yang melakukan perubahan fungsi lahan dengan cara meningkatkan prosentase pemanfaatan lahannya atau dengan kata lain KDB/Koefisien Dasar Bangunannya terus bertambah sesuai dengan keinginannya memaksimalkan lahannya, dan hasil penelitian dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

TABEL IV.4
PROSENTASE LAHAN YANG BERUBAH

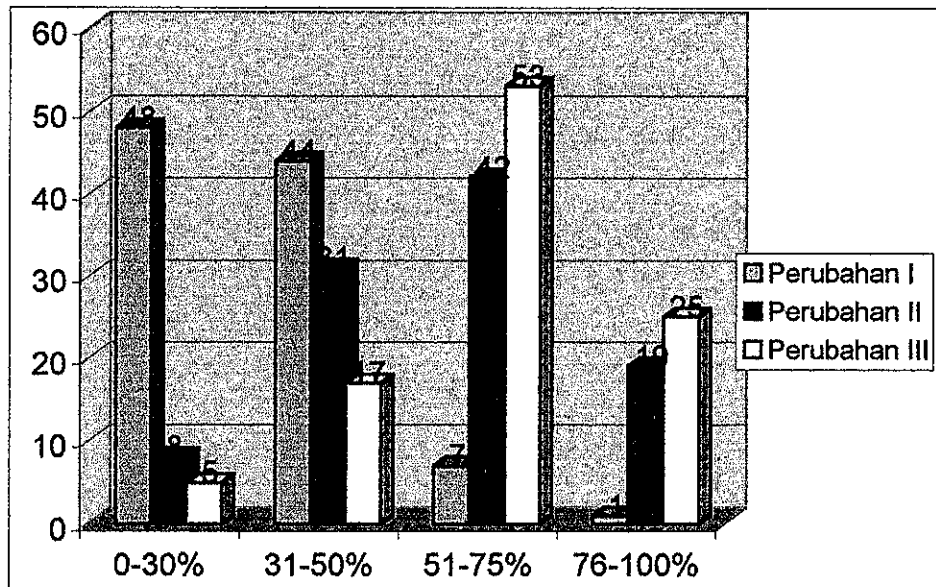
Prosentase Lahan	Jumlah Responden Perubahan I	Jumlah Responden Perubahan II	Jumlah Responden Perubahan III
0 – 30%	48	8	5
31 – 50%	44	31	17
51 – 75%	7	42	53
76 – 100%	1	19	25
Jumlah	100	100	100

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Terlihat pada tabel diatas lebih dari separoh responden yaitu 53% telah merubah KDB-nya menjadi 51 – 75%, padahal responden yang ber-KDB 51 – 75% semula hanya 7%. Dan pemanfaatan lahan / yang ber-KDB kurang dari 30% semula 48% responden namun sampai tahun-tahun terakhir atau sampai dengan perubahan III yang tetap bertahan dibawah 30% hanya tinggal 5%. Yang mengubah 76%-100%lahan sejumlah 25% responden, tentu saja ini dilakukan responden yang memiliki lahan sempit seperti di lingkungan perumahan. Yang mengubah 31%-50% dari luas lahannya hanya 17% responden. Hal ini membuktikan gejala

kawasan perkotaan karena tercermin pada peningkatan kepadatan hunian, perluasan bangunan (lihat bab II).

Untuk memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Sumber : Hasil analisis

GAMBAR 4.2
PROSENTASE LAHAN YANG BERUBAH

Dari gambar diagram batang diatas terlihat bahwa jumlah responden yang semula hanya memanfaatkan 0 – 30% serta 31 - 50% dari luas lahannya mengalami penurunan, sementara responden yang memanfaatkan 51 – 75% serta 76 – 100% lahannya mengalami kenaikan. Responden selalu berusaha memanfaatkan lahannya seoptimal mungkin, baik dengan menambah luas bangunan maupun dengan mengubah fungsi bangunan, sehingga segala kebutuhannya terpenuhi dengan hasil yang diperoleh dari lahannya.

Tabel luas lahan responden sampai dengan perubahan terakhir yang dilakukan responden terhadap lahannya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

TABEL IV.5
LUAS LAHAN DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

LUAS LAHAN	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
<100 m ²	1	1	-	-	-	1	-	-	-
100 – 250 m ²	16	5	4	1	12	13	-	-	-
250 – 500 m ²	46	14	10	5	37	41	2	2	2
500 – 1000 m ²	11	4	4	5	12	12	-	-	-
1000 – 500 m ²	10	-	-	3	13	13	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisis

Mayoritas responden mempunyai luas lahan 250m²-500m². Dari lahan tersebut setelah didirikan bangunan rumah tinggal yang akhirnya tetap bertahan sebagai rumah tinggal saja hanya 20% (dari 46 menjadi 10), dan dari kelompok tersebut yang difungsikan sebagai rumah tinggal dan usaha meningkat 800% (dari 5 menjadi 41). Pada akhirnya sejumlah 18% responden tidak mengubah fungsi lahannya menjadi fungsi komersial, meskipun demikian 18% responden tersebut mengubah/memperluas bangunan rumah tinggalnya sesuai kebutuhannya dalam menampung jumlah anggota keluarga, serta kenyamanan dalam melakukan aktivitas sehari-hari.

TABEL IV.6
LUAS LAHAN VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

LUAS LAHAN	CHI SQUARE (X ²)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	15,507	I	8,476	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	15,507	II	9,725	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	15,507	III	5,863	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 8				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I	0,388		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II	0,285		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III	0,663		> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I	0,280		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	II	0,298		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III	0,235		< 0,5	Hubungan lemah / rendah

Sumber : Hasil Analisa atau uji statistik

Dari hasil olahan diatas ternyata makin lama makin tidak signifikan (dari 0,388; menjadi 0,285; menjadi 0,663) dan hubungan makin lama makin melemah (dari 0,280; menjadi 0,298; menjadi 0,235). Meskipun dari chi square tests dan contingency coefficient mempunyai hubungan yang lemah namun dari tabel frekuensi terbukti mayoritas responden memaksimalkan luas lahannya. Hal ini sesuai dengan kajian teori bab II bahwa penambahan penduduk kawasan perkotaan/pinggiran tercermin pada :

- Peningkatan kepadatan hunian artinya luas rumah tetap tetapi jumlah penghuni bertambah jadi angka kepadatan naik atau standard luas bangunan atau tanah yang digunakan perorang menurun.
- Perluasan bangunan yaitu menambah / memperluas bangunan pada halaman rumah yang masih kosong.
- Tambahnya kawasan pemukiman.

Dari sejumlah responden yang mengubah lahannya menjadi kegiatan usaha mengaku belum banyak yang memiliki HO (ijin usaha), kebanyakan sudah memiliki IMB sejak membangunnya menjadi fungsi rumah tinggal, namun sampai saat ini belum memperbarui kembali sejak memperluas bangunan. Hasil penelitian dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.7
KEPEMILIKAN IMB/HO RESPONDEN
DI DESA CATUR TUNGAL

Ijin Yang Dimiliki	Fungsi Akhir Rmh Tnggl & Usaha	Fungsi Akhir Rmh Tnggl saja	Fungsi Akhir Lahan Usaha
Ijin IMB	36	11	-
Ijin IMB & HO	8	-	-
Tidak punya ijin	4	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

TABEL IV.8
KEPEMILIKAN IMB/HORESPONDEN
DI DESA CONDONG CATUR

Ijin Yang Dimiliki	Fungsi Akhir Rmh Tnggl & Usaha	Fungsi Akhir Rmh Tnggl saja	Fungsi Akhir Lahan Usaha
Ijin IMB	17	3	-
Ijin IMB & HO	3	-	-
Tidak punya ijin	2	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

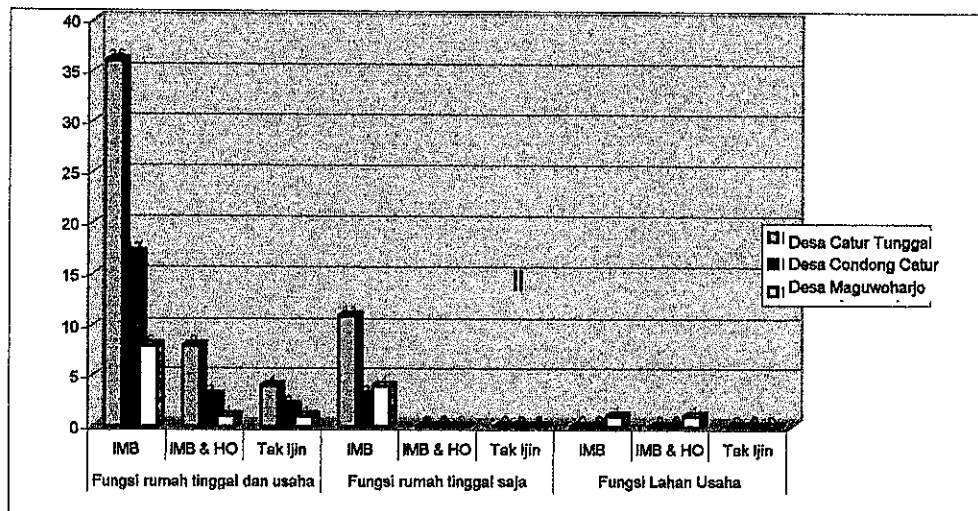
TABEL IV.9
KEPEMILIKAN IMB/HO RESPONDEN
DI DESA MAGUWO HARJO

Ijin Yang Dimiliki	Fungsi Akhir Rmh Tnggl & Usaha	Fungsi Akhir Rmh Tnggl saja	Fungsi Akhir Lahan Usaha
Ijin IMB	8	4	1
Ijin IMB & HO	1	-	1
Tidak punya ijin	1	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Jadi jumlah responden yang mempunyai IMB sebesar 80%, yang mempunyai IMB/HO sebesar 13%, dan yang tak mempunyai ijin 7%. Responden yang mengubah lahannya menjadi fungsi komersial sebesar 82% responden, namun dari sejumlah itu yang memiliki IMB dan HO hanya 13%. Dari 100 bangunan responden yang memiliki IMB hanya 80% itupun belum semua memperbaharui IMB nya setelah memperluas atau menambah bangunan, dari sini terlihat kesadaran masyarakat masih kurang, serta monitoring/pengawasan pemerintah masih lemah.

Untuk lebih memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



GAMBAR 4.3
KEPEMILIKAN IMB/HO RESPONDEN

Sejumlah responden juga mengakui mengetahui rencana tata ruang di wilayah tersebut, dan sebagian lagi mengakui tidak tahu. Responden yang mengakui mengetahui rencana tata ruang juga mengakui telah menyesuaikan lahannya dengan rencana tersebut, hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.10
RESPONDEN YANG MENGETAHUI DAN TIDAK
RENCANA TATA RUANG KEC.DEPOK dari DESA CATUR TUNGGA

Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok	Fungsi Akhir Rmh Tinggl & Usaha	Fungsi Akhir Rmh Tinggl saja	Fungsi Akhir Lahan Usaha
Tahu	24	5	-
Tidak tahu	24	6	-

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

TABEL IV.11
RESPONDEN YANG MENGETAHUI DAN TIDAK
RENCANA TATA RUANG KEC.DEPOK dari DESA CONDONGCATUR

Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok	Fungsi Akhir Rmh Tnggl & Usaha	Fungsi Akhir Rmh Tnggl saja	Fungsi Akhir Lahan Usaha
Tahu	11	2	-
Tidak tahu	11	1	-

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

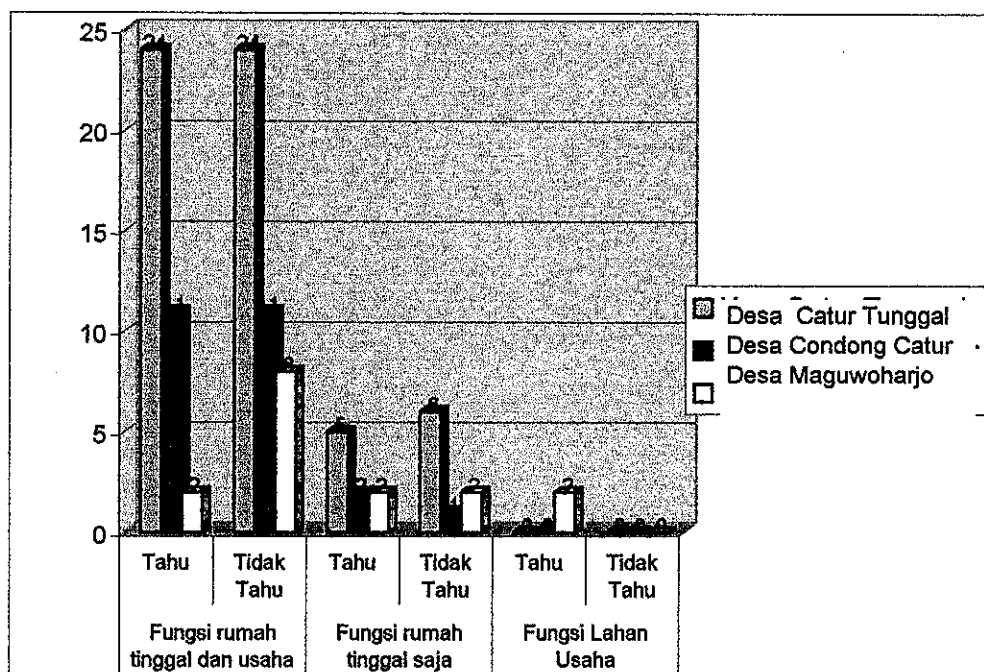
TABEL IV.12
RESPONDEN YANG MENGETAHUI DAN TIDAK
RENCANA TATA RUANG KEC.DEPOK dari DESA MAGUWO HARJO

Rencana Tata Ruang Kecamatan Depok	Fungsi Akhir Rmh Tnggl & Usaha	Fungsi Akhir Rmh Tnggl saja	Fungsi Akhir Lahan Usaha
Tahu	2	2	2
Tidak tahu	8	2	-

Sumber : Hasil Analisis data Primer

Jadi responden yang mengaku mengetahui tata ruang sebesar 48% ($24 + 5 + 11 + 2 + 2 + 2 + 2$), dan yang tak mengetahui tata ruang sebesar 52% ($24 + 6 + 11 + 1 + 8 + 2$). Dari data di atas ternyata responden yang tidak mengetahui tata ruang Kecamatan Depok lebih banyak daripada yang mengetahui tata ruang. Sehingga dari hasil penelitian diatas Pemerintah Daerah kurang memonitoring terhadap perubahan fungsi lahan ataupun perubahan luas bangunan, yang kemudian harus diikuti dengan pembaharuan IMB serta ijin usaha (HO) bagi yang memiliki usaha. Melihat perkembangan yang telah, sedang , dan akan terjadi, Pemerintah harus segera mengantisipasi dengan detail penataan ruang dan pranata pengaturan untuk pengendalian.

Untuk lebih memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada gambar dibawah ini :



Sumber : Hasil Analisis

GAMBAR 4.4
RESPONDEN YANG MENGETAHUI DAN TIDAK
RENCANA TATA RUANG KECAMATAN DEPOK

Dari diagram diatas, responden yang memanfaatkan sebagai fungsi rumah tinggal dan usaha, yang tahu dan yang tidak tahu pada Catur Tunggal dan Condong Catur hampir sama, namun untuk Maguwoharjo lebih banyak yang tidak tahu tata ruang.

4.1.3 Fungsi Lahan

Lahan (*land*) diartikan sebagai bagian permukaan bumi, tempat berlangsungnya bermacam-macam kegiatan untuk menunjang kehidupan manusia, mempunyai lahan nilai lahan yang bertingkat. Faktor sosial ekonomi lokasi sangat berpengaruh terhadap nilai suatu lahan, artinya bahwa lokasi lahan yang mendekati kegiatan perdagangan, pemerintahan,

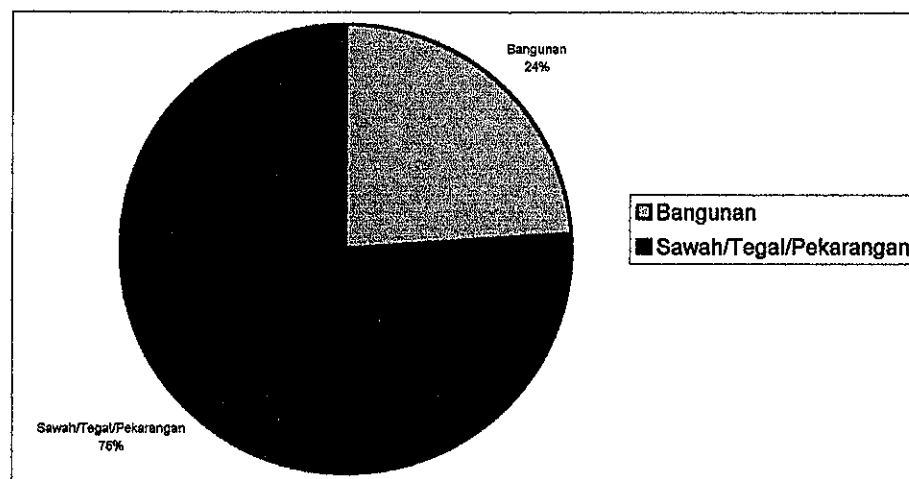
kesehatan, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya, akan mempunyai nilai lahan yang cukup tinggi. Hal ini karena pemanfaatan terhadap lahannya dapat lebih beragam dan dapat lebih memberikan keuntungan bagi pemiliknya maupun masyarakat. Dan hasil penelitian terhadap 100 responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

TABEL IV.13
KONDISI LAHAN SEMULA

Kondisi Lahan Semula	Frekuensi	Prosentase
Sawah / Tegal / Pekarangan	76	76%
Bangunan	24	24%
Jumlah total	100	100%

Sumber : Hasil Analisa a Primer

Untuk memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Sumber : Hasil Analisis

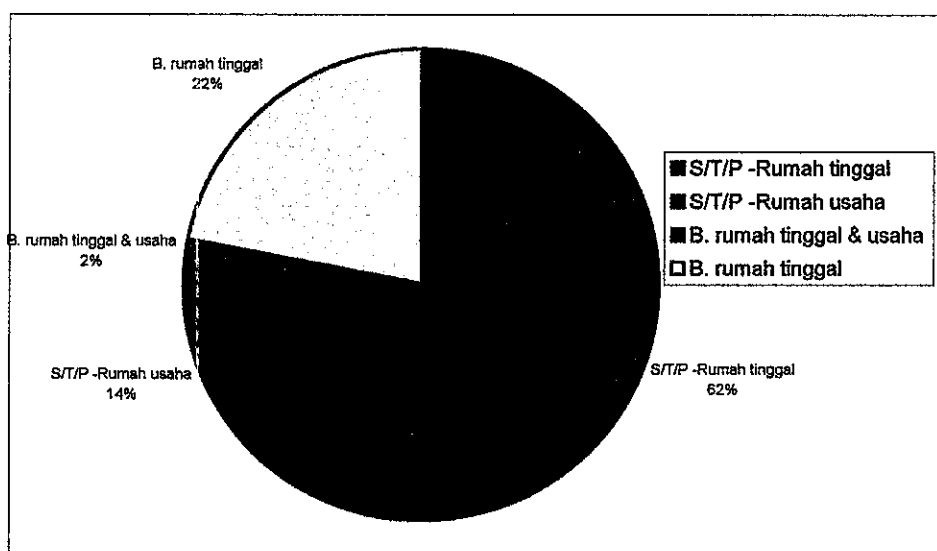
GAMBAR 4.5
KONDISI LAHAN SEMULA

TABEL IV.14
KONDISI LAHAN SETELAH MENGALAMI PERUBAHAN I

Kondisi Lahan yang Mengalami Perubahan Lahan I	Frekuensi	Prosentase
S/T/P – rumah tinggal saja	62	81,58%
S/T/P – rumah tinggal & usaha	12	15,79%
S/T/P – lahan usaha	2	2,63%
Jumlah	76	100,00%
Bangunan – rumah tinggal saja	22	91,67%
Bangunan – rumah tinggal & usaha	2	8,33%
Jumlah	24	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Untuk lebih memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada tabel di bawah ini :



Sumber : Hasil Analisis

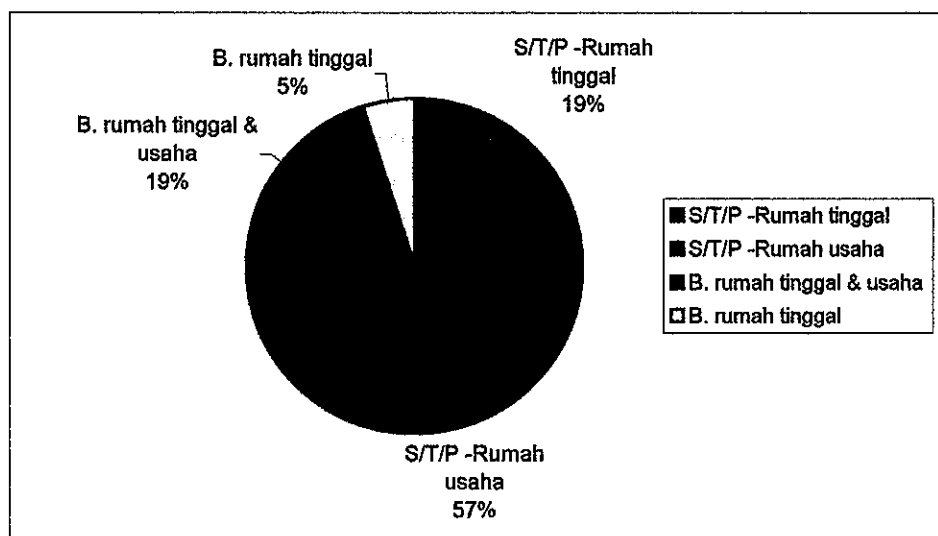
GAMBAR 4.6
PROSENTASE PENGGUNAAN LAHAN
SETELAH PERUBAHAN I

TABEL IV.15
KONDISI LAHAN SETELAH MENGALAMI PERUBAHAN II

Kondisi Lahan yang Mengalami Perubahan Lahan II	Frekuensi	Prosentase
S/T/P – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja	19	25,00%
S/T/P – rmh tnggl saja – rmh tnggl & usaha	43	56,58%
S/T/P – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha	12	15,79%
S/T/P – lahan usaha – lahan usaha	2	2,63%
Jumlah	76	100,00%
Bangunan – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja	5	20,83%
Bangunan – rmh tnggl saja – rmh tnggl & usaha	17	70,83%
Bangunan – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha	2	8,34%
Jumlah	24	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Untuk memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Sumber : Hasil Analisis

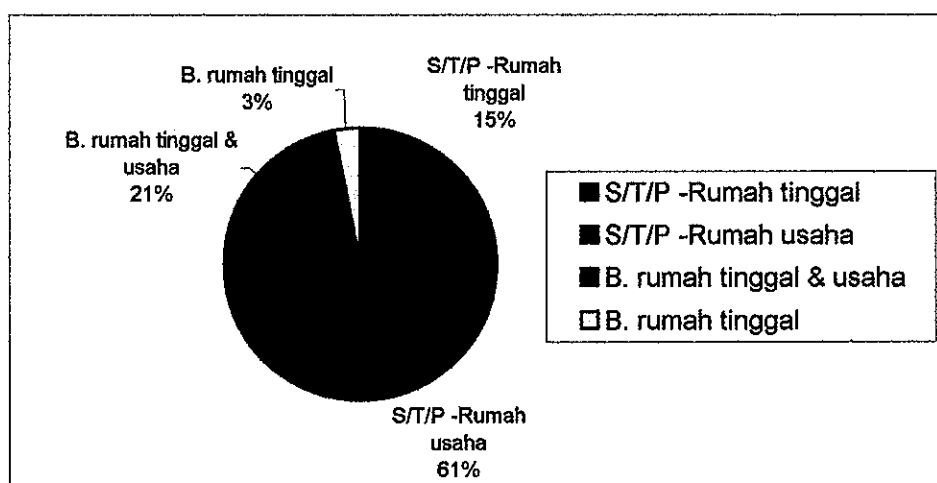
GAMBAR 4.7
PROSENTASE PENGGUNAAN LAHAN
SETELAH PERUBAHAN II

TABEL IV.16
KONDISI LAHAN SETELAH MENGALAMI PERUBAHAN III

Kondisi Lahan Yang Mengalami Perubahan Lahan III	Frekuensi	Prosentase
S/T/P – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja	15	19,74%
S/T/P – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja – rmh tnggl & usaha	4	5,26%
S/T/P – rmh tnggl saja – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha	43	56,58%
S/T/P – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha	12	15,79%
S/T/P – lahan usaha – lahan usaha – lahan usaha	2	2,63%
Jumlah	76	100%
Bangunan – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja	3	12,5%
Bangunan – rmh tnggl saja – rmh tnggl saja – rmh tnggl & usaha	2	8,33%
Bangunan – rmh tnggl saja – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha	17	70,83%
Bangunan – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha – rmh tnggl & usaha	2	8,34%
Jumlah	24	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Untuk lebih memperjelas hasil penelitian dapat dilihat pada gambar dibawah ini :



Sumber : Hasil Analisis

GAMBAR 4.8
PROSENTASE PENGGUNAAN LAHAN
SETELAH PERUBAHAN III

Dari penelitian terhadap 100 responden, setelah terjadi perubahan terhadap lahan yang I, yaitu sejumlah 62 KK/responden yang mengubah lahan sawah / tegal / pekarangan menjadi rumah tinggal saja, dan sejumlah 22 KK/responden yang mengubah bangunan yang dibeli/diwarisi/hibah menjadi rumah tinggal saja.

Setelah selang beberapa tahun kemudian responden melakukan perubahan penggunaan lahan untuk menyesuaikan dengan perkembangan wilayah dengan meningkatkan pemanfaatan lahannya. Dan hasilnya 19 KK dari responden sawah / tegal / pekarangan – rumah tinggal saja yang tetap bertahan sebagai fungsi rumah tinggal saja, meskipun luas bangunan bertambah, sedang sebagian besar yaitu 43 KK/responden ($62\text{KK} - 19\text{KK} = 43\text{KK}$) sudah mengubahnya menjadi lahan rumah tinggal dan usaha. Sedangkan 55 KK/responden dari bangunan – rumah tinggal saja yang tetap bertahan sebagai fungsi rumah tinggal saja, dan sebagian besar lainnya 17 KK ($22\text{KK} - 5\text{KK} = 17\text{KK}$) sudah mengubah lahannya menjadi rumah tinggal dan usaha.

Demikian juga pada selang beberapa tahun terakhir, responden melakukan perubahan lagi (perubahan III) dimana responden S / T / P (sawah/tegal/pekarangan) – rumah tinggal saja – rumah tinggal saja yang semula 19 KK berkurang menjadi 15, dan yang 4 KK telah melakukan perubahan penggunaan lahannya menjadi rumah tinggal dan usaha, sedang responden bangunan – rumah tinggal saja – rumah tinggal saja yang semula 5 KK berkurang menjadi 3 KK, karena 2 KK telah mengubah lahannya menjadi rumah tinggal dan usaha. Sehingga dari penelitian terhadap 76 responden dimana lahan semula sawah/tegal/pekarangan sampai dengan perubahan III (pada tahun-tahun terakhir ini) tinggal 15 KK saja yang bertahan pada fungsi rumah tinggal saja atau $15/76 \times 100\% = 19,74\%$.

Dari penelitian terhadap 24 responden (S/T/P-rumah tinggal saja-rumah tinggal saja + B-rumah tinggal saja-rumah tinggal saja) dimana lahan semula bangunan rumah tinggal saja sampai dengan perubahan III (pada tahun-tahun paling akhir ini) tinggal 3 KK/responden yang tetap bertahan sebagai fungsi rumah tinggal saja atau $\frac{3}{24} \times 100\% = 12,5\%$. Hal ini membuktikan bahwa dengan mengubah sebagian lahan rumah tinggal menjadi lahan usaha akan menghasilkan nilai tambah dari segi manfaat lahan, serta nilai ekonomi karena dapat menambah penghasilan / pendapatan. Dan itu menjadi cara untuk dapat lebih meningkatkan kesejahteraan dan daya beli.

TABEL IV.17
KONDISI LAHAN SEMULA DAN FREKUENSI RESPONDEN YANG MENGUBAH LAHAN

KONDISI LAHAN SEMULA	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Bangunan	22	5	3	2	19	21	-	-	-
Sawah / Tegalan / Pekarangan	62	19	15	12	55	59	2	2	2
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Kondisi lahan semula responden mayoritas adalah berbentuk sawah/tegal/pekarangan, setelah didirikan bangunan rumah tinggal, yang tetap bertahan sebagai rumah tinggal saja hanya 25% nya (dari 62 menjadi 15), sedang yang berfungsi rumah tinggal dan usaha meningkat 500% nya (dari 12 menjadi 59).

4.1.4 Fasilitas Kota

Adanya fasilitas kota seperti jaringan listrik, air minum dan telepon akan memberikan kemungkinan lebih besar untuk berkembang bagi suatu wilayah dan memberi kemudahan penduduk untuk melaksanakan berbagai kegiatan diatas lahannya. Menurut

Chapin et.al (1995) semakin banyak jumlah fasilitas kota suatu daerah akan menjadi daya tarik daerah berarti pula meningkatkan nilai lahan (bab II).

Dari penelitian pada 100 responden di Kec.Depok diperoleh hasil seperti yang tertera pada tabel dibawah ini.

TABEL IV.18
FASILITAS KOTA

Fasilitas Kota	Frekuensi	Prosentase
Komplit (listrik, air minum, telepon)	87	87%
Agak komplit (listrik, air minum)	13	13%
Tidak komplit (listrik)	0	0%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Dari tabel diatas menunjukkan hampir semua wilayah pada lokasi penelitian sudah mempunyai fasilitas kota yang komplit yaitu sebesar 87%(listrik, air minum, telepon), karena sudah merupakan daerah perkotaan.

TABEL IV.19
FASILITAS KOTA DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

FASILITAS	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN/USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Komplit (LAT)	74	23	18	11	62	67	2	2	2
Agak Komplik (LA)	10	1	-	3	12	13	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa lingkungan dengan fasilitas komplit dan agak komplit tetap merubah fungsi lahannya (jumlah berkurang dari 84 menjadi 18), dan rumah tinggal dan usaha makin meningkat dari 14 menjadi 80, sedangkan lahan usaha tetap. Responden pada lahan dengan fasilitas kota yang komplit sejumlah 74 responden memfungsikan lahannya sebagai rumah tinggal saja, namun yang akhirnya bertahan sebagai

rumah tinggal saja menjadi 18 (turun menjadi 25%), sedangkan yang memfungsikan sebagai rumah tinggal dan usaha naik dari 11 menjadi 67 (naik menjadi 600%)

TABEL IV.20
FASILITAS KOTA VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

FASILITAS KOTA	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	5,991	I	1,267	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	5,991	II	2,631	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	5,991	III	3,736	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 2				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I		0,531	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II		0,268	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III		0,154	> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I		0,112	< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	II		0,160	< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III		0,190	< 0,5	Hubungan lemah / rendah

Sumber : Hasil analisis dan uji statistik

Jika diamati dari hasil crosstab dari perubahan I sampai dengan III, nilai signifikansi yang makin berkurang makin mendekati 0,05 yang berarti variabel fasilitas kota makin lama makin lebih signifikan (dari 0,531; menjadi 0,268; menjadi 0,154), dan hubungan korelasi makin lama makin kuat terbukti dengan koefisien korelasi yang makin lama makin bertambah meskipun angka tersebut masih tergolong hubungan lemah (dari 0,112; menjadi 0,160; menjadi 0,190).

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa bila fasilitas kota sudah merata keseluruh pelosok daerah atau sudah menjadi program pemerintah maka variabel fasilitas kota sudah tidak berpengaruh lagi terhadap perubahan fungsi lahan. Namun pada daerah pedesaan yang belum merata fasilitasnya atau daerah pedalaman mungkin daerah ini masih sangat

berpengaruh seperti yang telah diuraikan pada kajian teori bab II dan menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi lahan untuk tempat tinggal dan komersial.

4.1.5 Dasar Pertimbangan Pemilik Dalam Memilih Lokasi Lahan

Seperti dikatakan Yunus dan kawan-kawan bab II, bahwa yang memotivasi penduduk dalam memilih lokasi lahan adalah :

- Masih luasnya lahan kosong (KO)
- Masih rendahnya harga tanah (HM)
- Suasana menyenangkan, bebas polusi (BP)
- Adanya pusat-pusat pendidikan di pinggiran kota (DP)
- Mendekati tempat kerja (DK)

Kawasan pinggiran kota yang strategis (LS) juga menjadi pilihan responden karena faktor-faktor eksternal yang terus berkembang cepat berpengaruh pada perkembangan kawasan, serta pertimbangan lokasional yang mudah mengakses ke berbagai daerah tujuan kegiatan.

Hasil penelitian terhadap responden mengenai urutan prioritas dalam memilih lahan dan lokasi lahan seperti berikut ini :

TABEL IV.21
URUTAN PRIORITAS MEMILIH LAHAN

Urutan Prioritas Memilih Lahan	Frekuensi	Prosentase
LS – DK – DP	17	17%
LS – DK – BP	2	2%
LS – DP – BP	10	10%
LS – DP – HM	3	3%
LS – DP – KO	7	7%
LS – DP – DK	11	11%
LS – KO – DP	4	4%
LS – KO – HM	1	1%

LS – KO – DK	1	1%
LS – KO – BP	2	2%
LS – HM – DK	1	1%
LS – HM – KO	1	1%
LS – BP – DP	2	2%
Jumlah	62	62%
HM – LS – KO	1	1%
HM – LS – DP	1	1%
HM – DP – LS	1	1%
Jumlah	3	3%
DP – LS – BP	2	2%
DP – LS – KO	1	1%
Jumlah	3	3%
DK – LS – DP	2	2%
DK – DP – LS	1	1%
Jumlah	3	3%
BP – LS – DK	1	1%
BP – DK – LS	1	1%
Jumlah	2	2%
KO – LS – HM	1	1%
KO – LS – DP	2	2%
KO – HM – BP	1	1%
KO – HM – LS	1	1%
KO – BP – HM	1	1%
Jumlah	6	6%
Missing	21	21%
Jumlah Total	100%	100%

Sumber : Hasil Analisa data Primer

Missing atau kuesioner tak terjawab adalah sejumlah 21 responden, karena responden merasa hanya menerima/ memperoleh lahan dengan cara warisan sehingga tidak mempunyai pertimbangan lain. Jadi dari tabel diatas, prioritas lokasi strategis yang menjadi pilihan utama / mayoritas responden yaitu sebesar 62%, responden yang mempertimbangkan karena harga murah hanya 3%, responden yang mempertimbangkan karena dekat pendidikan sejumlah 3%, responden yang mempertimbangkan karena dekat kerja sejumlah 3%, responden yang mempertimbangkan karena bebas polusi sebesar 2%, responden yang mempertimbangkan karena banyak lahan yang masih kosong sebesar 6%.

Responden yang memilih lahan dengan prioritas karena lokasi strategis sejumlah 62% tersebut juga dapat dirinci lebih lanjut. Lokasi strategis-dekat kerja-dekat pendidikan sejumlah 17 responden, di ikuti dengan kelompok yang memilih Lokasi strategis-dekat pendidikan-dekat kerja sejumlah 11 responden, dan kelompok Lokasi strategis-dekat pendidikan-bebas polusi sejumlah 10%, dan seterusnya.

TABEL IV.22
URUTAN PRIORITAS MEMILIH LOKASI

Urutan Prioritas Memilih Lokasi	Responden	Prosentase
DJDP – DJDG	53	53%
DJDP – DJDK	7	7%
DJDP – DJDKS	1	1%
DJDK – DJDG	1	1%
DJDK – DJDP	1	1%
DJDG – DJDP	16	16%
Missing	21	21%
Jumlah Total	100	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Dari rekapitulasi tabel diatas, secara garis besar mayoritas responden memilih dekat jalan dekat pendidikan (DJDP) yaitu 61% dengan alasan kegiatan tersebut dapat meningkatkan atau mempercepat perkembangan kawasan, namun sebagian lagi ingin turut menyediakan pelayanan kebutuhan pendidikan sebagai lapangan kerja. Dan kelompok yang memilih dekat jalan dekat kerja (DJDK) sebesar 2%, kelompok yang memilih dekat jalan dekat dagang (DJDG) sebesar 16%. Kelompok terbanyak yang dipilih responden adalah DJDP-DJDG yaitu sebesar 53%.

4.1.6 Dasar Pertimbangan Pemilik Lahan Dalam Melakukan Perubahan Fungsi Lahan

Perubahan penggunaan lahan dari waktu ke waktu tak dapat dihindarkan. Perubahan-perubahan sosial tersebut bersifat periodik dan non periodik artinya perubahan pasti terjadi, karena perubahan adalah suatu variasi dari cara hidup yang terjadi karena

perubahan-perubahan kondisi geografis, ekonomis, kebudayaan, komposisi penduduk, penemuan-penemuan baru (lihat bab II). Adanya perubahan juga terbukti dengan adanya modifikasi-modifikasi dalam pola-pola hidup misal karena sebab intern dan ekstern (Samuel Koenig). Langkah-langkah perubahan dilakukan oleh masyarakat sebagai usaha untuk menyesuaikan diri dengan keperluan-keperluan, keadaan-keadaan, dan kondisi-kondisi baru, yang timbul sejalan dengan pertumbuhan masyarakat dan suatu keadaan dianggap tidak lagi memuaskan.

Menurut Yunus, faktor sosial ekonomi sangat mendorong manusia dalam mengubah lahannya, dan apabila inisiatif pemenuhan kebutuhan tidak terpenuhi mereka akan pindah ke tempat lain supaya pemenuhan kebutuhan hidupnya dapat terpenuhi di tempat yang baru, dan gejala komersialisasi bangunan rumah banyak dilakukan baik untuk memenuhi kebutuhan hidup maupun bentuk adaptasi terhadap lingkungan baru/ kota (lihat bab II). Beberapa golongan masyarakat mencari tambahan pendapatan untuk kompensasi ongkos transport yang harus dikeluarkan (lihat bab II). Perubahan penggunaan lahan yang dilakukan oleh pemilik lahan adalah karena berbagai alasan yang dikategorikan sebagai berikut :

- Satu-satunya penghasilan (SP)
- Untuk mendapatkan penghasilan tambahan (TH)
- Untuk mempercepat balik modal (BM)

Ternyata dari jawaban kuesioner, didapat urutan prioritas utama yang dipilih responden dalam mengubah lahan, yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.23
URUTAN PRIORITAS MENGUBAH LAHAN

Urutan Prioritas Mengubah Lahan	Frekuensi	Prosentase
SP – TH – BM	3	3%
SP – BM – TH	5	5%
Jumlah	8	8%
BM – SP – TH	2	2%
BM – TH – SP	10	10%
BM – TH	1	1%
Jumlah	13	13%
TH – SP – BM	4	4%
TH – BM – SP	38	38%
TH – BM	1	1%
TH	19	19%
Jumlah	58	58%
Missing	17	17%
Jumlah Total	100	100%

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Dari jawaban responden, sebagian besar alasan mengubah lahan adalah untuk tambahan hasil/TH (58%), karena pekerjaan mayoritas responden ternyata adalah PNS dan wiraswasta. Disusul kelompok yang memilih untuk balik modal /BM adalah sebesar 13%, dan kelompok yang memilih sebagai satu-satunya penghasilan adalah sebesar 8%. Adanya *missing* adalah karena sebagian besar responden mempunyai pekerjaan tetap sebagai PNS sehingga tidak terlalu mengandalkan penghasilan dari lahannya. Juga sebagian responden ada yang tetap mempertahankan lahannya sebagai fungsi rumah tinggal saja, sehingga mereka sama sekali tak memilih jawaban artinya mereka tidak mengandalkan lahannya untuk tambahan penghasilan, bukan satu-satunya penghasilan, dan tidak untuk balik modal.

4.2 Analisis Karakteristik Responden Pengubah Fungsi Lahan

4.2.1 Usia Kepala Keluarga

Usia responden dari hasil penelitian tertera dalam tabel di bawah ini :

TABEL IV.24
USIA KEPALA KELUARGA

Usia	Frekuensi	Prosentase
19 - 35	1	1%
36 - 45	24	24%
46 - 55	50	50%
56 - 65	14	14%
> 65	11	11%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

Mayoritas responden adalah usia 46th – 55th (50%), diikuti usia 36th – 45 th (24%), jadi merupakan usia-usia produktif, dan biasanya pada usia tersebut bersifat terbuka menerima perkembangan dan masih berusaha keras untuk meningkatkan kesejahteraan, karena pengeluaran pada usia-usia tersebut masih besar, untuk pendidikan, maupun persiapan di masa tua.

TABEL IV.25
USIA DAN FREKUENSI RESPONDEN YANG MENGUBAH LAHAN

USIA	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
19-35	-	-	-	1	1	1	-	-	-
36-45	22	8	8	1	15	15	1	1	1
46-55	41	13	9	8	36	40	1	1	1
56-65	13	3	1	2	11	13	-	-	-
>65	9	-	-	2	11	11	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Dari tabel frekuensi diatas semua responden dari berbagai usia mengadakan perubahan fungsi lahan, jumlah responden dengan fungsi rumah tinggal saja turun dari 84

menjadi 18, sedang fungsi rumah tinggal dan usaha naik dari 14 menjadi 80. Mayoritas responden berusia 46th-55th, dan pada usia tersebut yang akhirnya tetap bertahan dengan fungsi rumah tinggal saja 20% (dari 41 menjadi 9), sedangkan jumlah fungsi rumah tinggal dan usaha meningkat 500% (dari 8 menjadi 40).

TABEL IV.26
USIA VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

USIA KEPALA KELUARGA	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	15,509	I	9,348	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	15,509	II	6,548	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	15,509	III	9,109	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 8				
	Tingkat signifikasi				
	Sig. I		0,314	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II		0,586	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III		0,334	> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I		0,292	< 0,5	Hubungan rendah / lemah
	II		0,248	< 0,5	Hubungan rendah / lemah
	III		0,289	< 0,5	Hubungan rendah / lemah

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

Variabel usia terhadap perubahan penggunaan lahan I,II,III (perubahan fungsi lahan) menunjukkan tidak signifikan atau mempunyai hubungan yang lemah. Hal ini karena perubahan penggunaan lahan menjadi fungsi komersial tidak hanya dilakukan pada usia-usia produktif saja. Namun pada usia senja/pensiunan juga mengkomersialkan bengunannya untuk menghasilkan uang. Jadi dapat dikatakan hampir semua golongan usia ingin mendapatkan hasil tambahan dengan mengubah lahannya.

4.2.2 Pendidikan

Pendidikan kepala keluarga / responden tertera pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.27
FREKUENSI PENDIDIKAN RESPONDEN

Pendidikan	Frekuensi	Prosentase
SD	1	1%
SLTP	4	4%
SLTA	34	34%
ANAK TK/PT	54	54%
Lain-lain (S_2, S_3)	7	7%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

Mayoritas responden adalah berpendidikan AK/PT (54%), kemudian diikuti dari golongan berpendidikan SLTA (34%), jadi rata-rata penghuni kec. Depok adalah berpendidikan.

TABEL IV.28
PENDIDIKAN DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

PENDIDIKAN	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
SD	1	-	-	-	1	1	-	-	-
SLTP	3	-	-	1	4	4	-	-	-
SLTA	30	4	1	4	30	33	-	-	-
AK/PT	45	17	14	8	36	39	1	1	1
Lain-lain	5	3	3	1	3	3	1	1	1
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Hasil tabel frekuensi diatas hampir menyerupai tabel IV.25, dimana berbagai latar belakang pendidikan mengubah fungsi lahannya. Fungsi rumah tinggal saja menurun dari 84 menjadi 18, dan fungsi rumah tinggal dan usaha naik dari 14 menjadi 80, sedang lahan usaha tetap. Dari mayoritas responden yang berpendidikan Akademi dan Perguruan Tinggi yaitu sebesar 45 responden, semula hanya memfungsikan lahannya sebagai rumah tinggal saja namun akhirnya menurun hanya tinggal 14 responden yang tetap bertahan sebagai rumah tinggal saja, sedangkan yang semula memfungsikannya sebagai rumah tinggal dan usaha

hanya 8 responden namun akhirnya naik menjadi 39 responden. Demikian juga pada kelompok pendidikan SLTA, yang akhirnya tetap bertahan sebagai fungsi rumah tinggal saja menurun dari 30 menjadi 1, dan jumlah fungsi rumah tinggal dan usaha kelompok pendidikan SLTA meningkat dari 4 menjadi 33.

TABEL IV.29
PENDIDIKAN VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

PENDIDIKAN	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	15,509	I	6,978	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	15,509	II	14,384	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	15,509	III	18,642	$\chi^2 \text{ test} > \chi^2 \text{ tabel}$	Ada hubungan antar variabel pendidikan dengan variabel perubahan penggunaan lahan
	Derajat kebebasan (df) = 8				
	Tingkat signifikasi				
	Sig. I	0,539		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II	0,072		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III	0,017		< 0,05	Sangat signifikan
	Coefficients contingency				
	I	0,255		< 0,5	Hubungan rendah / lemah
	II	0,355		< 0,5	Hubungan rendah / lemah
	III	0,396		< 0,5	Hubungan sedang

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

Pada perubahan I dan perubahan II, variabel pendidikan tidak signifikan, namun pada perubahan III menjadi sangat signifikan. Makin lama variabel pendidikan menjadi berpengaruh, rata-rata responden adalah berpendidikan (lihat tabel frekuensi pendidikan responden). Menurut teori pada kawasan pinggiran kota juga terjadi *filtering up* artinya banyak pemukim yang menjual kepada pendatang yang rata-rata berpendidikan tinggi, sedangkan penduduk asli pindah mencari tempat tinggal di lahan yang lebih murah kearah *rural* /pedesaan dan mendapat lahan yang lebih luas dengan suasana yang lebih tenang.

Dengan luas lahan yang lebih luas dan suasana tenang mereka dapat tetap bertahan dengan bercocok tanam atau kegiatan pertanian.

4.2.3 Lama Tinggal

Secara rinci lama tinggal responden tertera pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.30
LAMA TINGGAL RESPONDEN DI KECAMATAN DEPOK

Lama Tinggal	Frekuensi	Prosentase
3th-5 th	5	5%
5th-10 th	12	12%
10th-15 th	20	20%
>15 th	63	63%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

Hasil penelitian menunjukkan mayoritas responden tinggal > dari 15th (63%) yang berarti pada tahun 1988 di Kecamatan Depok terjadi arus pengisian/*infilling* proses wilayah, pada saat itu Kecamatan Depok sudah menjadi lokasi pilihan untuk tempat tinggal. Seperti dikatakan Turner (dalam Yunus, 2000) dalam teori mobilitas tempat tinggal ada stratum sosial berkaitan dengan lama bertempat tinggal di perkotaan yang menentukan pilihan tempat tinggal (bab II). Yaitu mereka yang termasuk golongan yang baru datang (*brigeheads*), yang lama kelamaan menjadi golongan yang sudah agak lama tinggal (*consolidators*), yang akhirnya saat ini menjadi *status seekers* / golongan yang sudah lama tinggal.

TABEL IV.31
LAMA TINGGAL DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

LAMA TINGGAL	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
3-5 Th	3	2	2	2	3	3	-	-	-
5-10 Th	9	4	4	2	7	7	1	1	1
10-15 Th	17	6	6	2	13	13	1	1	1
> 15 Th	55	12	6	8	51	57	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Dari hasil tabel diatas, ternyata responden dengan berbagai variasi lama tinggal mengubah fungsi lahan, namun responden pada kelompok paling lama tinggal yaitu > dari 15 th paling banyak melakukan perubahan fungsi lahan. Responden golongan > dari 15 th dengan fungsi rumah tinggal saja semula 55 menjadi 6 (menurun menjadi 10%), dan responden pada golongan tersebut dengan fungsi rumah tinggal dan usaha naik/meningkat 700% dari 8 menjadi 57.

TABEL IV.32
LAMA TINGGAL VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

LAMA TINGGAL	CHI SQUARE (X ²)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	12,592	I	7,989	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	12,592	II	7,740	x ² test < x ² tabel	Tidak ada hubungan
	12,592	III	14,074	x ² test > x ² tabel	Ada hubungan antara variabel lama tinggal dengan perubahan penggunaan lahan
	Derajat kebebasan (df) = 6				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I	0,239		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II	0,258		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III	0,029		< 0,05	Sangat signifikan
	Coefficients contingency				
	I	0,272		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	II	0,268		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III	0,351		< 0,5	Hubungan sedang

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

Ternyata variabel lama tinggal makin lama makin berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan, terlihat dari nilai signifikansi dari 0,239 menjadi 0,258, menjadi 0,029 pada perubahan III (sig.0,029 < 0,05), jadi lama tinggal sangat signifikansi pada perubahan III. Meskipun hubungan variabel lama tinggal dengan perubahan penggunaan lahan pada perubahan III tidak tergolong hubungan yang kuat dan hanya tergolong hubungan yang sedang namun hal ini sudah terjadi peningkatan dari pada perubahan I dan II.

4.2.4 Pekerjaan

Pekerjaan responden tertera pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.33
PEKERJAAN RESPONDEN

Pekerjaan	Frekuensi	Prosentase
PNS	45	45%
Wiraswasta	37	37%
Pedagang	6	6%
ABRI	10	10%
Ibu Rumah Tangga	2	2%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

Hasil penelitian menunjukkan sebagian besar responden mempunyai pekerjaan PNS dan Wiraswasta, sehingga alasan mengubah lahan bukan karena satu-satunya penghasilan tetapi hanya sebagai tambahan pendapatan.

TABEL IV.34
PEKERJAAN DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

PEKERJAAN	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
<i>PNS</i>	38	14	10	6	30	34	1	1	1
<i>Wiraswasta</i>	31	8	7	5	28	29	1	1	1
Pedagang	4	-	-	2	6	6	-	-	-
ABRI	9	2	1	1	8	9	-	-	-
Ibu Rumah Tangga	2	-	-	-	2	2	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Dari tabel diatas kelompok terbanyak adalah PNS dan Wiraswasta, dan kelompok tersebut juga paling banyak yang melakukan perubahan fungsi lahan. Dari sejumlah 38 PNS yang semula memfungsikan lahannya sebagai rumah tinggal saja akhirnya menurun menjadi

10 PNS yang tetap bertahan sebagai fungsi rumah tinggal saja. Dan yang memfungsikan sebagai rumah tinggal dan usaha akhirnya meningkat dari 6 menjadi 34.

TABEL IV.35
PEKERJAAN VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

PEKERJAAN	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	15,507	I	2,799	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	15,507	II	4,605	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	15,507	III	3,369	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 6				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I		0,964	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II		0,799	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III		0,909	> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I		0,165	< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	II		0,210	< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III		0,181	< 0,5	Hubungan lemah / rendah

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

Dari hasil uji diatas variabel pekerjaan terhadap perubahan penggunaan lahan I,II,III (perubahan fungsi lahan) menunjukkan tidak signifikan atau mempunyai hubungan yang lemah, hal ini mengubah fungsi lahan bukan satu-satunya pekerjaan.

4.2.5 Jumlah Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga dari responden dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.36
JUMLAH ANGGOTA KELUARGA RESPONDEN

Jumlah Anggota Keluarga	Frekuensi	Prosentase
< 3 orang	2	2%
3 – 4 orang	32	32%
5 orang	58	58%
> 5 orang	8	8%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

Rata-rata responden memiliki jumlah anggota 5 orang (58%), jadi bukan merupakan keluarga besar. Yang memiliki keluarga besar lebih dari 5 orang hanya 8%. Untuk yang memiliki keluarga besar dapat dipastikan mereka sudah lama tinggal di kawasan itu, bahkan mungkin termasuk golongan yang sejak lahir disitu, dan cara memiliki lahan dengan cara warisan atau hibah

TABEL IV.37
JUMLAH ANGGOTA KELUARGA DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

JUMLAH ANGGOTA KELUARGA	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
< 3 orang	1	-	-	1	2	2	-	-	-
3-4 orang	29	13	11	2	18	20	1	1	1
5 orang	47	10	6	10	47	51	1	1	1
> 5 orang	7	1	1	1	7	7	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Dari tabel diatas mayoritas pada kelompok jumlah anggota 3-4 orang dan 5 orang, kelompok tersebut juga merupakan kelompok pengubah fungsi lahan paling banyak.

TABEL IV.38
KELUARGA VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

JUMLAH ANGGOTA KELUARGA	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	12,592	I	4,612	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	12,592	II	8,265	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	12,592	III	9,412	χ^2 test < χ^2 tabel	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 6				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I		0,594	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. II		0,219	> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III		0,152	> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I		0,210	< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	II		0,276	< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III		0,293	< 0,5	Hubungan lemah / rendah

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

4.2.6 Pendapatan Keluarga

Rekapitulasi pendapatan responden dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.39
PENDAPATAN KELUARGA RESPONDEN

Pendapatan	Frekuensi	Prosentase
450rb-750rb	1	1%
750rb-1jt	6	6%
1jt-2,5jt	42	42%
2,5jt-5jt	43	43%
> 5jt	8	8%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisa data Primer

Dari hasil tabel diatas terlihat bahwa mayoritas responden yang mengis Kcc.Depok tergolong menengah ke atas (menengah karena banyak yang bekerja sebagai PNS dengan pendapatan yang tetap), meskipun masih ada yang berpendapatan kurang namun masih tetap diatas UMR.

TABEL IV.40
PENDAPATAN DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

PENDAPATAN	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
450 – 750	1	-	-	-	1	1	-	-	-
750 rb – 1 jt	5	-	-	1	6	6	-	-	-
1 – 2,5 jt	39	13	9	3	29	33	-	-	-
2,5 – 5 jt	38	10	8	3	31	33	2	2	2
> 5 jt	1	1	1	7	7	7	-	-	-
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Kelompok mayoritas adalah pendapatan menengah ke atas (1jt – 5jt), juga merupakan kelompok yang melakukan perubahan fungsi lahan yang paling banyak. Dari dua jenis kelompok pendapatan tersebut sejumlah 77 (39 + 38) memfungsikan lahannya sebagai

rumah tinggal saja, dan akhirnya yang tetap bertahan hanya 17 (9 + 8) atau tinggal 30% nya, sedangkan yang memfungsikan sebagai rumah tinggal dan usaha meningkat 1000%.

TABEL IV.41
PENDAPATAN VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

PENDAPATAN	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	15,507	I	42,007	$\chi^2 \text{ test} > \chi^2 \text{ tabel}$	Ada hubungan antara variabel pendapatan dengan variabel perubahan penggunaan lahan
	15,507	II	6,625	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	15,507	III	4,803	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 8				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I	0,000		< 0,05	Sangat signifikan
	Sig. II	0,578		> 0,05	Tidak signifikan
	Sig. III	0,778		> 0,05	Tidak signifikan
	Coefficients contingency				
	I	0,544		> 0,5	Hubungan kuat
	II	0,249		< 0,5	Hubungan lemah / rendah
	III	0,214		< 0,5	Hubungan lemah / rendah

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

Ternyata variabel pendapatan sangat berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan pada perubahan I yang ditunjukkan dengan nilai sig. 0,00. Hal ini menunjukkan bahwa pada saat terjadi perubahan fungsi dari fungsi sosial rumah tinggal menjadi usaha / sedikit komersial maka variabel pendapatan menjadi sangat signifikan. Namun setelah berubah menjadi rumah tinggal dan usaha, variabel pendapatan menjadi tidak berpengaruh lagi terbukti pada perubahan II dan III yang hanya mengembangkan atau memperluas usaha, artinya yang berubah hanya luas bangunan usahanya saja, namun fungsinya tidak berubah.

4.2.7 Daerah Asal

Daerah asal responden tertera pada tabel dibawah ini :

TABEL IV.42
DAERAH ASAL RESPONDEN

Daerah Asal	Frekuensi	Prosentase
Sejak lahir	12	12%
Dalam Kota Yogyakarta	32	32%
Luar Kota masih DIY	38	38%
Luar DIY	18	18%
Jumlah	100	100%

Sumber : Hasil Analisis Data Primer

Dari tabel frekuensi diatas, responden yang sejak lahir tinggal di kawasan itu hanya 12%, hal ini berkaitan dengan cara memiliki lahan dengan cara warisan (20%), sehingga yang 8% cara memperoleh dengan warisan dimiliki oleh sebagian responden yang lain (dari dalam kota Yogyakarta, dari luar kota tapi masih DIY, luar DIY). Pendatang yang berasal dari dalam kota Yogyakarta (32%) adalah karena arus sentrifugal, pendatang dari luar kota tapi masih dalam DIY (Daerah Istimewa Yogyakarta) sebesar 38% adalah karena sentripetal, lateral, in-situ.

TABEL IV.43
DAERAH ASAL DAN FREKUENSI RESPONDEN
YANG MENGUBAH LAHAN

DAERAH ASAL	RUMAH TINGGAL SAJA			RUMAH TINGGAL & USAHA			LAHAN USAHA		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Sejak lahir	10	1	1	2	11	11	-	-	-
Dalam kota Yogya	27	9	7	5	23	25	-	-	-
Luar kota Yogya	34	11	8	3	26	29	1	1	1
Luar DIY	13	3	2	4	14	15	1	1	1
	84	24	18	14	74	80	2	2	2

Sumber : Hasil Analisa

Mayoritas responden dari luar kota Yogya tetapi masih dalam daerah DIY sebesar 34 dan yang tetap bertahan sebagai rumah tinggal saja hanya 8 responden, sedang yang

memfungsikan sebagai rumah tinggal dan usaha naik/meningkat 700%. Responden dari dalam kota DIY sebesar 27 adalah kelompok yang semula menggunakan lahannya sebagai fungsi rumah tinggal saja namun kemudian menurun menjadi 7 responden.

TABEL IV.44
DAERAH ASAL VS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

DAERAH ASAL	CHI SQUARE (χ^2)			KESIMPULAN	KETERANGAN
	TABEL	TEST			
	12,592	I	4,530	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	12,592	II	5,059	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	12,592	III	3,962	$\chi^2 \text{ test} < \chi^2 \text{ tabel}$	Tidak ada hubungan
	Derajat kebebasan (df) = 6				
	Tingkat signifikansi				
	Sig. I	0,605		$0 > 0,05$	Tidak signifikan
	Sig. II	0,536		$0 > 0,05$	Tidak signifikan
	Sig. III	0,682		$0 > 0,05$	Tidak signifikan
Coefficients contingency					
I	0,208		$< 0,5$	Hubungan lemah / rendah	
II	0,219		$< 0,5$	Hubungan lemah / rendah	
III	0,195		$< 0,5$	Hubungan lemah / rendah	

Sumber : Hasil Analisa dan uji statistik

Rangkuman

Dari tabel Rekapitulasi Frekuensi Karakteristik Lahan dan Karakteristik Responden dengan Perubahan Fungsi Lahan dapat dilihat pola-pola :

- Mayoritas lahan responden dimiliki dengan cara jual beli (78%), dengan luas lahan antara 250m²-500m² (53%), dan semula berupa sawah / tegalan / pekarangan (76%), dengan fasilitas kota di sekitarnya yang tergolong komplit (listrik, air, telepon) sebesar 87%. Mayoritas responden adalah PNS (45%) dengan usia 46 th-55th (50%), yang berpendidikan Akademi / Perguruan Tinggi (54%), dan lama tinggal sudah > dari 15 th (63%), dengan jumlah anggota keluarga 5 orang (58%), pendapatan 1 jt- 5 jt (85%), berasal dari luar kota Yogyakarta (38%) tetapi masih dalam Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

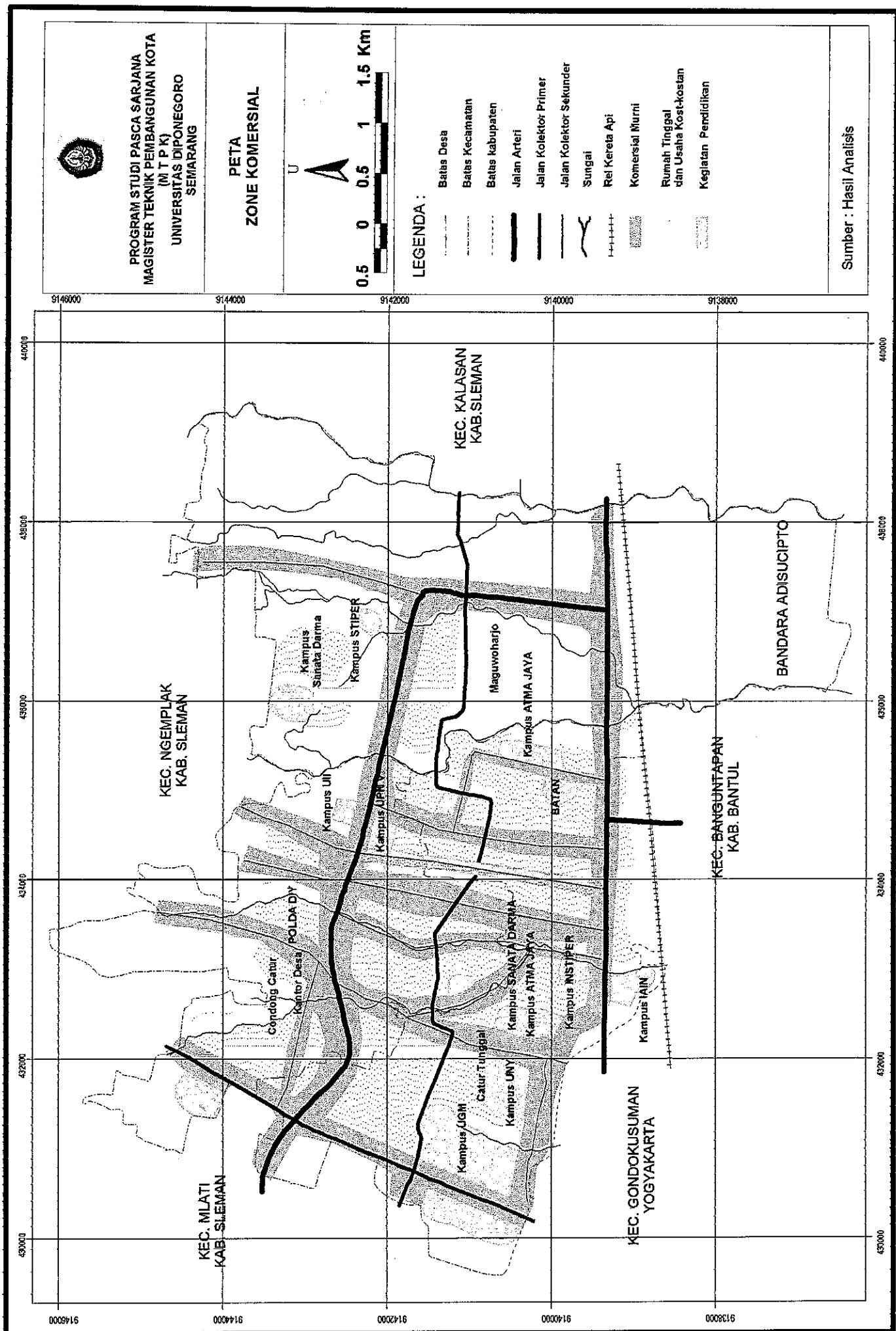
- Khusus responden yang sejak awal membeli untuk fungsi lahan usaha dan terus tetap sebagai fungsi lahan usaha, meskipun mereka juga menambah / memperluas bangunan usahanya. Hal ini juga membuktikan bahwa mereka masih mempunyai lahan lain selain lahan usaha tersebut yang digunakan sebagai tempat tinggalnya, baik berada di Kecamatan Depok ataupun di luar Kecamatan Depok.
- Variabel cara memiliki lahan, variabel luas lahan, kondisi lahan semula, tak ada yang signifikan artinya tak ada yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan/fungsi lahan. Jadi berbagai cara memiliki lahan dan berapapun luas lahan, apapun bentuk lahan semula yaitu sawah atau bangunan, akhirnya pemilik tetap banyak yang mengubah fungsi lahan dari rumah tinggal menjadi rumah tinggal dan usaha.
- Sedangkan variabel fasilitas kota menurut teori sangat berpengaruh terhadap perubahan fungsi lahan, sehingga hal ini banyak menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal dan lahan usaha. Namun pada penelitian di atas ternyata fasilitas kota yang sudah merata di seluruh pelosok karena program pemerintah sudah tidak berpengaruh lagi. Sedangkan signifikansi juga ditunjukkan oleh variabel pendidikan pada perubahan III (jadi pendidikan makin lama makin berpengaruh pada perubahan fungsi lahan), variabel lama tinggal pada perubahan III (jadi makin lama tinggal makin berpengaruh pada perubahan fungsi lahan), variabel pendapatan pada perubahan I (sejak berubah dari rumah tinggal ke usaha pendapatan sangat berpengaruh, namun perubahan selanjutnya dari fungsi usaha ke fungsi usaha, yang berarti tak ada perubahan fungsi hanya perubahan luas bangunan usaha, maka pendapatan sudah tidak berpengaruh terhadap perubahan fungsi lahan).
- Dari cara memiliki lahan dengan jual beli yang dilakukan mayoritas responden membuktikan bahwa mereka adalah pendatang, dan terjadi proses *infilling* wilayah oleh pendatang dengan cara membeli, dan terjadi proses *filtering up* oleh penduduk asli dengan cara menjual tanahnya. Status hak milik yang dimiliki orang dengan membeli

adalah merupakan hak terkuat atas penguasaan lahannya, dan dapat memanfaatkan seoptimal mungkin namun tetap memperhatikan fungsi sosialnya.

- Rata-rata responden memperluas bangunan rumahnya (KDB nya) sesuai kebutuhan dalam menampung jumlah anggota keluarga serta kenyamanan dalam melakukan aktivitas, terutama sekali responden pada lahan perumahan cenderung untuk menghabiskan lahannya dengan bangunan.
- Banyak responden yang memiliki IMB namun belum diikuti kepemilikan HO bagi responden yang memfungsikan sebagai fungsi komersial. Responden memilih lokasi lahan rumah tinggal di kawasan pinggiran kota karena merupakan lokasi strategis, serta dekat pusat pendidikan dan dekat pusat perdagangan. Rata-rata responden mengubah fungsi lahan untuk mendapatkan tambahan hasil.

Angka-angka dari matriks crosstab, chi square dan coefficients contingency tak dapat dideskriptifkan terlalu jauh/dalam, karena untuk deskriptif harus tahu median, mean, dan lain-lain. Sedangkan tabel matriks crosstab, chi square, coefficients contingency hanya melihat ada pengaruhnya atau tidak, serta hubungannya saja.

Dari hasil penelitian terhadap responden yang tersebar serta melihat kondisi di lapangan, gejala komersialisasi penggunaan lahan membentuk pola keruangan yang dapat digambarkan sebagai berikut :



4.3 Analisis Hubungan Faktor-faktor Nilai Lahan Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan

Suatu daerah dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi dapat dilihat dari keterjangkauan daerah tersebut terhadap sarana transportasi. Dari beberapa teori yang diuraikan di bab II diketahui bahwa tingkat keterjangkauan /kemudahan untuk didatangi suatu daerah ditentukan banyaknya jaringan jalan suatu wilayah, semakin banyak jaringan jalan berarti daerah yang bersangkutan semakin mudah dijangkau dan terbuka bagi perkembangan kegiatan pembangunan. Jarak yang semakin kecil berarti makin mudah dijangkau dan makin tinggi nilai lahannya. Dan masyarakat akan berusaha untuk dapat berada di dekat tempat-tempat pelayanan seperti pusat pemerintahan, perdagangan, pendidikan, kesehatan, untuk memperoleh kemudahan pelayanan ataupun mencari peluang dan kesempatan, serta pada tempat-tempat tersebut tentu saja memiliki fasilitas kota yang komplit.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden Kecamatan Depok, dimana bidang lahan responden telah berubah penggunaannya/manfaatnya karena berada di dekat jalan, dan 65% responden berada di pinggir jalan aspal, 11% di pinggir jalan conblock, 21% di pingir jalan semenisasi, 3% di pinggir jalan tanah. Hasil penelitian dapat dilihat pada tabel frekuensi di bawah ini :

TABEL IV.45
BENTUK PERKERASAN JALAN didepan LAHAN RESPONDEN

Desa	Aspal	Conblock	Semenisasi	Tanah	Jumlah
Caturtunggal	33	6	20	-	59
Condongcatur	20	4	-	1	25
Maguwoharjo	12	1	1	2	16
Jumlah	65	11	21	3	100

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Jalan tanah masih ada di Maguwoharjo, namun untuk Caturtunggal dimana lokasi lebih berdekatan dengan kota sudah jarang sekali ditemui jalan yang masih berupa tanah. Jalan-jalan lingkungan di Caturtunggal lebih banyak berbentuk perkerasan semenisasi atau

conblock. Tabel frekuensi bentuk perkerasan jalan di depan lahan responden dengan perubahan fungsi lahan dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.46
BENTUK PERKERASAN JALAN dengan FUNGSI AKHIR LAHAN DESA
CATURTUNGAL

Bentuk Perkerasan Jalan	Fungsi Akhir Rumah Tinggal & Usaha	Fungsi Akhir Rumah Tinggal Saja	Jumlah
Aspal	24	9	33
Conblok	5	1	6
Semenisasi	19	1	20
Tanah	-	-	-

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

TABEL IV.47
BENTUK PERKERASAN JALAN dengan FUNGSI AKHIR LAHAN DESA
CONDONGCATUR

Bentuk Perkerasan Jalan	Fungsi Akhir Rumah Tinggal & Usaha	Fungsi Akhir Rumah Tinggal Saja	Jumlah
Aspal	18	2	20
Conblok	4	-	4
Semenisasi	-	-	-
Tanah	-	1	1

Sumber : Hasil Analisa data Primer

TABEL IV.48
BENTUK PERKERASAN JALAN dengan FUNGSI AKHIR LAHAN DESA
MAGUWO HARJO

Bentuk Perkerasan Jalan	Fungsi Akhir Rumah Tinggal & Usaha	Fungsi Akhir Rumah Tinggal Saja	Jumlah
Aspal	9	3	12
Conblok	1	-	1
Semenisasi	1	-	1
Tanah	1	1	2

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Di desa Caturtunggal, lahan-lahan yang hanya dilalui jalan lingkungan saja yang bentuk perkerasan jalannya semen ataupun conblok juga menjadi lahan usaha, dan dapat dikatakan mayoritas dari responden ternyata telah mengubah lahan rumah tinggalnya menjadi lahan usaha.

Dengan melakukan pengukuran jarak dari masing-masing sampel lokasi lahan yang mengalami perubahan penggunaan lahannya ke prasarana transportasi, ke tempat-tempat pelayanan atau pusat-pusat kegiatan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, perdagangan, sehingga diperoleh data lokasi bidang lahan responden.

Dari data tersebut apabila daerah penelitian dilalui 2 jalan arteri, maka jarak diambil yang terdekat ke salah satu jalan tersebut, demikian juga dilakukan terhadap jalan kolektor, ke pusat perdagangan, pendidikan, kesehatan, semuanya adalah jarak terdekat.

Berkaitan dengan penelitian ini mencoba untuk mengkaji berbagai faktor-faktor nilai lahan sebagai variabel bebas yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan atau variabel terikat. Variabel bebas yang terdiri dari unsur penyusun nilai lokasi lahan yaitu jarak lahan terhadap jalan arteri, kolektor, dan lokal serta penyusun nilai sosial lahan yaitu jarak lahan terhadap pusat-pusat kegiatan pemerintahan, pusat perdagangan, pusat pendidikan, pusat kesehatan, yang semuanya berjumlah 7 variabel bebas, dan 1 variabel tidak bebas/terikat yang berupa prosentase perubahan penggunaan lahan yang terakhir, seperti pada tabel berikut ini :

TABEL IV.49

VARIABEL BEBAS/PENGARUH TERHADAP VARIABEL TERIKAT/TERPENGARUH

No	Nama Variabel	Simbol
Variabel Bebas / Pengaruh		
1	Jarak bidang lahan ke jalan arteri	X_1
2	Jarak bidang lahan ke jalan kolektor	X_2
3	Jarak bidang lahan ke jalan lokal	X_3
4	Jarak bidang lahan ke pusat kegiatan pemerintahan	X_4
5	Jarak bidang lahan ke pusat perdagangan	X_5
6	Jarak bidang lahan ke pusat kesehatan	X_6
7	Jarak bidang lahan ke pusat pendidikan	X_7
Variabel Terikat / Terpengaruh		
1	Perubahan penggunaan lahan	Y

Untuk mengetahui dan memahami faktor-faktor yang sebenarnya berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan tersebut, maka dilakukan ANALISIS REGRESI LINEAR GANDA antara ke 7 variabel bebas dengan perubahan penggunaan lahan. Model pendugaan perubahan penggunaan lahan di sampaikan dalam bentuk persamaan umum :

$$Y = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + a_3X_3 + \dots + a_nX_n$$

Dalam hal ini :

- Y = kriterium (perubahan penggunaan lahan)
 $X_1 \dots \dots \dots X_n$ = variabel bebas yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan (Y)
 $a_1 \dots \dots \dots a_n$ = besarnya sumbangan pengaruh yang di berikan oleh variabel bebas (X_n) ke variabel terpengaruh (Y)
 a_0 = nilai konstanta

Tingkat keterjangkauan atau kemudahan untuk di datangi suatu daerah ditentukan oleh adanya jaringan transportasi di daerah tersebut. Semakin banyak jaringan jalan di suatu wilayah akan semakin tinggi mobilitas penduduknya, berarti daerah yang bersangkutan

semakin terbuka bagi perkembangan kegiatan pembangunan. Mengingat persediaan lahan terbatas, serta harga yang terus meningkat maka umumnya masyarakat/penduduk melakukan perubahan terhadap lahannya agar lebih memberikan keuntungan /manfaat.

Fasilitas dan pelayanan seperti pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat pendidikan, pusat kesehatan, yang sesuai dengan fungsinya adalah sebagai tempat pelayanan yang memberikan kemudahan kepada masyarakat. Berdasarkan pada hal tersebut untuk memperoleh kemudahan pelayanan yang diperlukan, tentunya masyarakat akan berusaha untuk dapat berada didekat tempat pelayanan tersebut. Dalam penelitian ini variabel-variabel penyusun nilai lahan adalah jarak sehingga semakin besar jarak berarti semakin rendah nilai lahan karena tingkat keterjangkauan lahan tersebut semakin kecil.

Untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara berbagai variabel bebas dengan perubahan penggunaan lahan, maka dilakukan analisis *koefisien korelasi product moment / R.Pearson* yang diolah dengan komputer program SPSS, dan hasilnya berupa matriks koefisien korelasi “r”, serta resumennya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

TABEL IV.50
HUBUNGAN ANTARA VARIABEL BEBAS dengan VARIABEL TERPENGARUH

Variabel Pengaruh	Variabel Terpengaruh (nilai r) R-Pearson	Sig. (2 tailed)
X ₁	- 0,013	0,899
X ₂	- 0,208*	0,038
X ₃	0,080	0,431
X ₄	- 0,280**	0,005
X ₅	- 0,293**	0,003
X ₆	- 0,244*	0,014
X ₇	- 0,306**	0,002

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

**Korelasi signifikansi pada 0,01

* Korelasi signifikansi pada 0,05

Dari tabel IV.50 diatas menunjukkan 1 variabel berkorelasi positif dan 6 variabel berkorelasi negatif, namun variabel X_3 tidak dapat dijelaskan karena tidak signifikan. Dari keenam variabel yang lain hanya 5 variabel yang signifikan, yaitu X_2 dengan sig. 0,038; X_4 dengan sig. 0,005; X_5 dengan sig. 0,003; X_6 dengan sig. 0,014; dan X_7 dengan sig. 0,002. Kelima variabel yang signifikan tersebut mempunyai hubungan negatif (-), artinya makin besar angka variabel X (jarak makin jauh), makin kecil nilai Y (perubahan penggunaan lahan).

Variabel X_1 (jarak lahan ke jalan arteri) ternyata tidak signifikan, hal ini membuktikan bahwa jalan arteri tidak berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan. Jika dilihat dari intensitas yang melalui jalan arteri, tergolong di dominasi perjalanan dengan kategori *Non- Home-Based*, yaitu perjalanan yang tidak berpangkal dan berujung di rumah, sehingga didominasi oleh kendaraan roda empat dan kendaraan niaga / angkutan umum. Atau dapat dikatakan kendaraan-kendaraan / moda angkutan itu hanya lewat saja.

Dari hasil penelitian diatas membuktikan bahwa lahan yang dekat dengan arteri saja belum cukup mempengaruhi perubahan penggunaan lahan jika tidak ada kepadatan di sekitarnya yang dapat menjadi konsumen / pelanggan di lahan tersebut. Seperti dikatakan Yunus (1987), bahwa 2 faktor utama yang berperan dalam perkembangan wilayah perkotaan adalah faktor penduduk (demografis), yaitu dari segi kuantitas penduduk, dan dari aspek kependudukan seperti politik, sosial, ekonomi, dan teknologi yang selalu mengalami perubahan (babII).

TABEL IV. 51
REKAPITULASI REGRESI

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.430 ^a	.185	.123	17.12165

TABEL IV. 52
 UJI ANOVA (ANALYSIS OF VARIANCE / UJI F)
 ANOVA^b

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	6110.343	7	872.906	2.978	.007 ^a
Residual	26969.886	92	293151		
Total	33080.229	99			

Dari hasil output SPSS version 10 pada tabel ANOVA diperoleh besarnya koefisien korelasi ganda (R) = 0,430. Koefisien korelasi ganda tersebut menunjukkan hubungan yang hampir kuat mendekati 0,5; yang diambil dari ke 7 variabel bebas secara bersama-sama terhadap perubahan penggunaan lahan, pada derajat keyakinan sebesar 99,993%, F regresi = 2,978 dan nilai signifikansi sebesar 0,007, yang berarti ke 7 variabel bebas tersebut sangat signifikan karena < dari 0,05. Ditinjau dari besarnya R Square = 0,185 berarti sumbangan pengaruh dari ke 7 variabel bebas secara bersama-sama terhadap perubahan penggunaan lahan sebesar 18,5%.

Dari asumsi yang muncul setelah mengkaji teori bab II, adalah bahwa nilai lokasi, nilai ekonomi, nilai sosial masing-masing dianggap menyumbang peranan yang sama terhadap perubahan penggunaan lahan, maka masing-masing mempunyai peranan sebesar 33,33%. Dan dari penelitian pengaruh nilai lokasi lahan yang diukur dari derajat aksesibilitasnya, yaitu jarak lahan ternyata hanya memperoleh 18,5% saja atau 0,185. Berarti ada variabel lain dari elemen penyusun nilai lokasi lahan yang turut berpengaruh, yaitu sebesar sisanya 0,148 atau 14,8%, yang kemungkinan disumbang oleh unsur nilai lokasi lahan yang lain, seperti waktu tempuh mencapai dua kegiatan, biaya transportasi, dan lain-lain. Dan 66,66% yang diasumsikan disumbang oleh variabel lain dari penyusun nilai ekonomi dan nilai sosial lahan, seperti aspek demografi atau komposisi penduduk, mata pencaharian, pendidikan, pekerjaan, dan lain-lain.

TABEL IV.53
KOEFSISIEN PERSAMAAN REGRESI.

Modul	Unstandardized Coefficient		Standardized Coefficient			Correlations		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.	Zero-order	Partial	Part
1 (Constant)	72.052755	7.292		9.881	.000			
(X ₁)	.000729	.004	.021	.186	.853	-.013	.019	.018
(X ₂)	-.002458	.003	-.215	-.868	.388	-.208	-.090	-.082
(X ₃)	.000399	.010	.004	.039	.969	.080	.004	.004
(X ₄)	-.001318	.002	-.135	-.744	.459	-.280	-.077	-.070
(X ₅)	-.006520	.003	-.457	-2.082	.040	-.293	-.212	-.196
(X ₆)	.004176	.003	.501	1.429	.156	-.244	.147	.135
(X ₇)	-.006796	.002	-.297	-2.798	.006	-.306	-.280	-.263

Dari angka koefisien korelasi yang tertera pada tabel coefficient menunjukkan bahwa semua variabel mempunyai pengaruh kekuatan yang beragam, dari pengaruh yang lemah hingga pengaruh yang nyata atau kuat. Dan dari tabel koefisien regresi (B) tersebut dapat dibuat persamaan garis dari ke 7 variabel bebas dengan konstanta (a). Jika semua (7) variabel bebas = 0 atau ke 7 variabel bebas tersebut tidak berpengaruh maka nilai variabel perubahan penggunaan lahan (Y) adalah sebesar konstanta (a) = 72,052755%. Persamaan garis regresi linear ganda yang disusun berdasarkan nilai pada tabel coefficients adalah :

$$Y = 72,052755 + 0,000729X_1 - 0,002458X_2 + 0,000399X_3 - 0,001318X_4 - 0,006520X_5 + 0,004176X_6 - 0,006796X_7$$

Persamaan diatas sifatnya *unstandardized*, artinya angka koefisien masing-masing variabel X₁, X₂, X₃, X₄, X₅, X₆, X₇ tidak dapat di perbandingkan karena dibuat dengan skore/ jarak/ range yang tidak standard.

Persamaan diatas belum menunjukan perbandingan besarnya pengaruh antara ke 7 variabel bebas tersebut, oleh karena itu untuk mengetahui variabel mana yang paling berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan harus menggunakan nilai Beta, yakni nilai

B yang telah dibakukan. Hasil analisa menunjukkan bahwa adanya perbedaan pengaruh dari setiap variabel bebas yang tertuang dari perbedaan nilai Beta. Dari nilai Beta ke 7 variabel bebas dapat disusun persamaan regresi, yaitu:

$$Y = 0,021X_{x_1} - 0,251X_{x_2} + 0,004X_{x_3} - 0,135X_{x_4} - 0,457X_{x_5} + 0,501X_{x_6} - 0,297X_{x_7}$$

Adalah persamaan dari tabel coefficients yang sifatnya *standardized* (dengan nilai B yang telah dibakukan).

Dari persamaan tersebut, dapat dikemukakan besarnya pengaruh satu persatu dari variabel bebas terhadap perubahan penggunaan lahan, jika variabel bebas lainnya tidak berubah atau konstan (*ceteris paribus*), maka dapat dikatakan bahwa :

- a. Jika rerata jarak bidang lahan ke jalan arteri (X_{x_1}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan naik sebesar 0,021 satuan.
- b. Jika rerata jarak bidang lahan ke jalan kolektor (X_{x_2}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan menurun sebesar 0,251 satuan.
- c. Jika rerata jarak bidang lahan ke jalan lokal (X_{x_3}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan naik sebesar 0,004 satuan.
- d. Jika rerata jarak bidang lahan ke pusat kegiatan pemerintahan (X_{x_4}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan menurun sebesar 0,135 satuan.
- e. Jika rerata jarak bidang lahan ke pusat perdagangan (X_{x_5}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan menurun sebesar 0,457 satuan.
- f. Jika rerata jarak bidang lahan ke pusat kesehatan (X_{x_6}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan naik sebesar 0,501 satuan.
- g. Jika rerata jarak bidang lahan ke pusat pendidikan (X_{x_7}) bertambah satu satuan, maka perubahan penggunaan lahan menurun sebesar 0,297 satuan.

Kenyataan tersebut menunjukkan adanya pengaruh yang bervariasi dari setiap variabel bebas terhadap perubahan penggunaan lahan. Nilai Beta terendah terjadi pada variabel bebas jarak bidang lahan ke jalan lokal (X_{x_3}) dengan koefisien 0,004; sedangkan yang tertinggi jarak bidang lahan ke pusat kesehatan (X_{x_6}) dengan koefisien 0,501. Namun demikian belum tentu setiap variabel bebas tersebut memiliki pengaruh yang meyakinkan terhadap perubahan penggunaan lahan. Hal ini masih harus diuji dengan uji “t” pada setiap variabel tersebut.

Hasil uji “t” terhadap koefisien regresi linear ganda, memperlihatkan bahwa dari ke 7 variabel bebas tersebut hanya 2 variabel yang menunjukkan pengaruh kuat atau sangat signifikan, ke 2 variabel tersebut adalah :

- Jarak bidang lahan ke pusat pendidikan (X_7) dengan derajat keyakinan 99,994% atau $\text{sig.} = 0,006$
- Jarak bidang lahan ke pusat perdagangan (X_5) dengan derajat keyakinan 99,96% atau $\text{sig} = 0,040$

Dari ke 7 variabel bebas yang di analisis regresi linear ganda, variabel yang paling berpengaruh adalah jaraknya terhadap pusat pendidikan kemudian disusul jaraknya ke pusat perdagangan. Hal ini membuktikan bahwa kedekatannya terhadap jalan-jalan utama saja belum menjamin terjadinya perubahan penggunaan lahan, namun perlu didukung kepadatan penduduk yang berada disekitarnya yang dapat menaikkan intensitas aksesibilitasnya.

4.4 Analisis Hubungan Harga Lahan dengan Perubahan Penggunaan Lahan

Nilai lahan yang diukur dari harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas lahan pada pasaran disebut harga lahan. Harga dan nilai lahan mempunyai hubungan

fungsional, artinya harga lahan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan. Tinggi rendahnya harga lahan dan nilai lahan ditentukan oleh faktor-faktor yang menunjang kemanfaatannya, kemampuan dan produktivitas ekonomis lahan tersebut, sehingga harga lahan sangat bervariasi masih ditambah adanya “opportunity cost” yang bakal didapat oleh tanah itu di masa depan (bab II).

Berkaitan dengan hal tersebut, dari hasil observasi lapangan diperoleh suatu kenyataan bahwa harga lahan di tepi jalan arteri lebih tinggi apabila dibandingkan dengan harga lahan yang letaknya jauh dari jalan, demikian juga terhadap jalan kolektor. Hasil observasi lapangan mengenai kisaran harga tanah dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

TABEL IV.54
KISARAN HARGA TANAH DI DESA CATUR TUNGAL

Periode TH	Blimbing-sari, Sendowo	Tambak-bayan, Babarsari	Kentungan	Mrican, Demangan Baru	Seturan
60 - 65	250 - 4.250	-	250-1.000	-	-
66 - 70	4.250 - 7.000	-	1 rb-3rb	-	-
71 - 75	7.500 - 12.500	-	3rb-10rb	-	-
76 - 80	12,5 rb-30 rb	-	10rb-50rb	-	-
81 - 85	30 rb-75 rb	-	50rb-100rb	150rb-300rb	15rb-25rb
86 - 90	100 rb-200 rb	25rb-50rb	100rb-200rb	350rb-500rb	25rb-100rb
91 - 95	200rb-650rb	50rb-200rb	200rb-750rb	500rb-900rb	100rb-250rb
96 - 00	650rb-1.400rb	200rb-400rb	750rb-1jt	1jt-1,5jt	250rb-600
01 - 02	1.500.000	400rb-500rb	1jt-2jt	1,5jt-2,5jt	750rb

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

TABEL IV.55
KISARAN HARGA LAHAN DI DESA CONDONG CATUR

Periode TH	Sambirejo	Pringwulung	Anggajaya	Sawitsari, Pohrubuh
60 - 65	-	-	-	-
66 - 70	-	-	-	-
71 - 75	-	-	-	-
76 - 80	-	-	-	-
81 - 85	-	-	-	-
86 - 90	25rb-100rb	-	-	25rb-60rb
91 - 95	100rb-200rb	100rb-200rb	50rb-175rb	75rb-200rb
96 - 00	200rb-400rb	200rb-450rb	175rb-375rb	200rb-475rb
01 - 02	400rb	500rb	400rb	565rb

Sumber : Hasil Analisa Data Primer

TABEL IV.56
KISARAN HARGA LAHAN DI DESA MAGUWO HARJO

Periode TH	Karangploso	Karangnongko	Pugeran	Tajem, Pengan	Timbulrejo, Pomahan
60 - 65	-	-	-	-	-
66 - 70	-	-	-	-	-
71 - 75	-	1rb-2rb	-	-	-
76 - 80	-	2rb-9rb	-	-	-
81 - 85	45rb-50rb	10rb-25rb	20rb-50rb	-	-
86 - 90	50rb-100rb	25rb-75rb	50rb-100rb	10rb-15rb	-
91 - 95	100rb-175rb	100rb-200rb	100rb-300rb	15rb-75rb	60rb-100rb
96 - 00	200rb-230rb	200rb-300rb	300rb-400rb	75rb-200rb	150rb-350rb
01 - 02	300rb	350rb	440rb	250rb	400rb

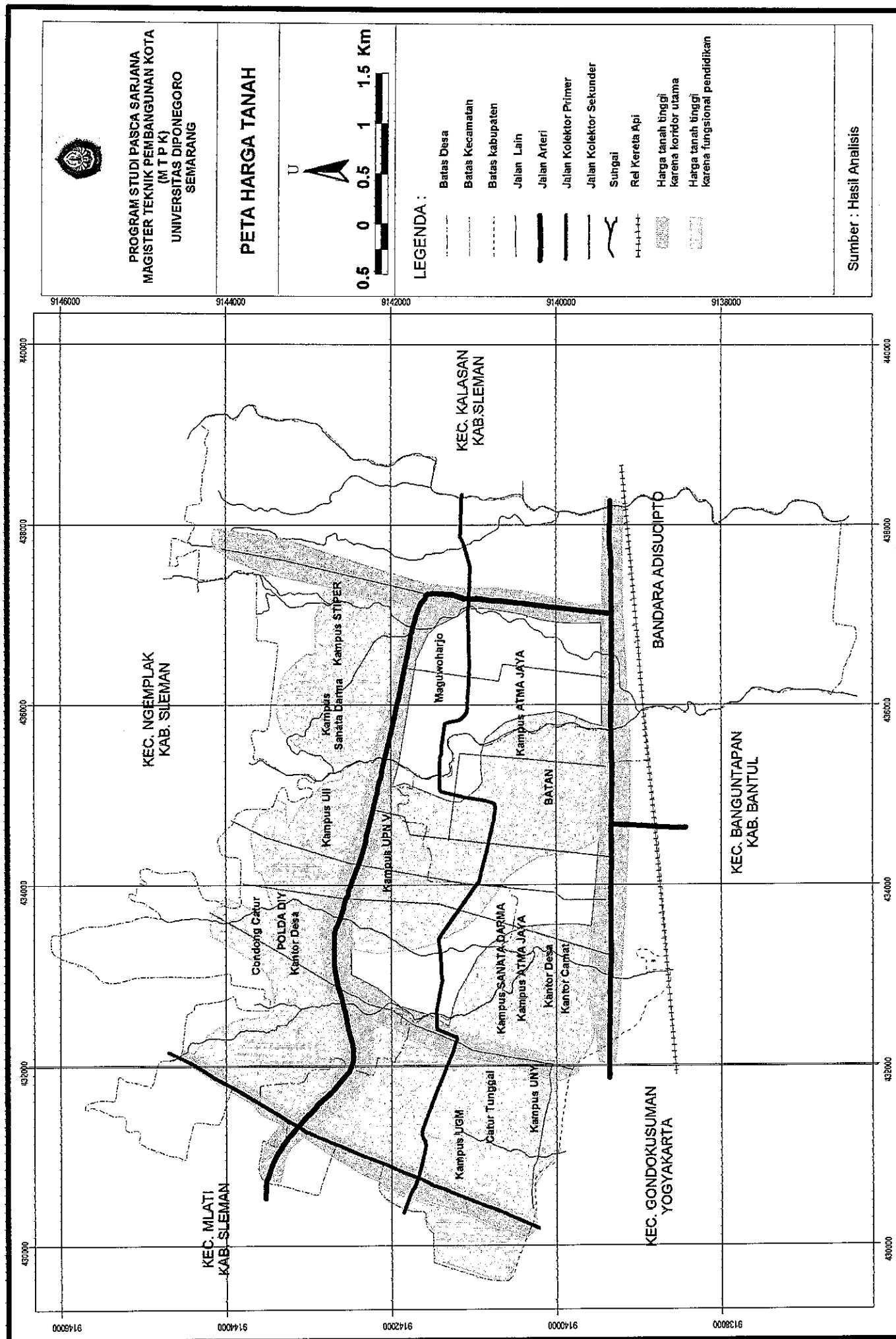
Sumber : Hasil Analisa Data Primer

Data harga lahan diperoleh dari wawancara responden dan dikelompokkan sesuai dengan kisaran harganya, seperti misal daerah Babarsari, Tambakbayan dan sekitarnya, daerah blimbingsari dan Sendowo dan sekitarnya, daerah Kentungan dan sekitarnya, dan sebagainya. Dari data harga tak dapat dibuat peta karena data hanya dari responden, sedangkan batas imajiner harga tak diketahui. Harga lahan memang sangat variatif sekali dan tak ada patokan harga namun ada kisarannya. Harga lahan membumbung tinggi terutama setelah ada jaringan jalan, ada kegiatan fungsional baik yang dilakukan pemerintah atau swasta atau perorangan.

Hasil analisa regresi linear ganda tersebut ternyata juga selaras dengan hasil eksplorasi responden, bahwa harga-harga tertinggi/ puncak-puncak harga pada kawasan kegiatan fungsional pendidikan. Dan puncak-puncak harga dibawahnya adalah disekitar perdagangan yang muncul karena adanya fungsi pendidikan atau perdagangan yang melayani perlengkapan pendidikan. Jadi dapat disimpulkan bahwa khususnya Sleman dan kota Yogyakarta puncak-puncak harga lahan bukan di CBD, tetapi pada fungsi-fungsi pendidikan disusul dengan kawasan perdagangan baru di jalan lokal, dan jika kemudian harga lahan menjadi turun maka kegiatan diatas lahan tersebut akan diganti atau dimanfaatkan dengan kegiatan lain yang lebih menguntungkan.

Dari hasil eksplorasi harga tanah kepada responden dan dari pengamatan di lapangan terlihat bahwa jalur-jalur utama Jalan Arteri, Jalan Kolektor mempengaruhi harga lahan disekitarnya menjadi tinggi, serta lahan-lahan di sekitar kegiatan fungsional pendidikan, karena mempunyai nilai komoditi/ produktif untuk usaha kost-kostan dan penyedia pelayanan pendidikan.

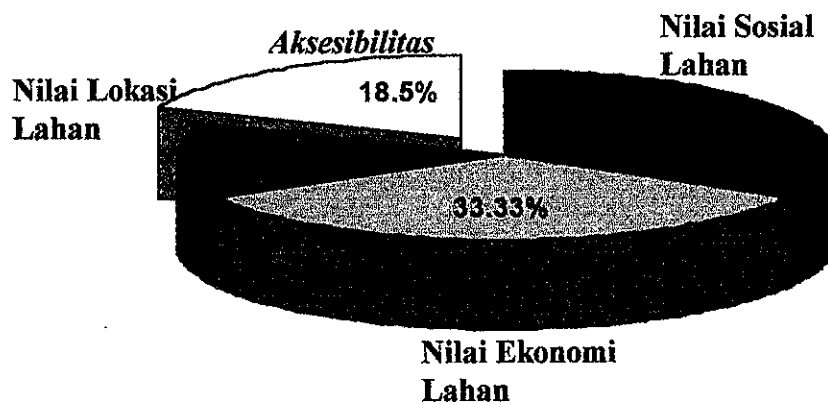
Meskipun batas imajiner harga lahan kurang jelas namun kisaran harga berdasar tabel penelitian dapat digambarkan sebagai berikut :



BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dari penelitian diatas menghasilkan temuan studi :

1. Besarnya pengaruh aksesibilitas dari lokasi lahan dapat dilihat pada diagram Pie dibawah ini :



Gambar diatas adalah temuan studi, bahwa jarak lahan sebagai variabel dari nilai lokasi lahan mempunyai pengaruh sebesar 18,5% dari keseluruhan unsur-unsur pembentuk nilai lahan. Sebesar 14,8% sisanya disumbang oleh variabel-variabel lain seperti waktu tempuh dan biaya /cost yang harus dikeluarkan untuk ongkos transport. Sedangkan 66,66% nilai lahan disumbang oleh Nilai Ekonomi Lahan (33,33%), dan Nilai Sosial Lahan (33,33%).

2. Hasil analisa regresi linear ganda tersebut ternyata juga selaras dengan hasil perdagangan yang melayani perlengkapan pendidikan. Jadi dapat disimpulkan bahwa khususnya Sleman dan kota Yogyakarta puncak-puncak harga lahan bukan di CBD,

tetapi pada fungsi-fungsi pendidikan disusul dengan kawasan perdagangan baru di jalan lokal.

3. Dari ke 7 variabel bebas yang di analisis regresi linear ganda, variabel yang paling berpengaruh adalah jaraknya terhadap pusat pendidikan kemudian disusul jaraknya ke pusat perdagangan. Hal ini membuktikan bahwa kedekatannya terhadap jalan-jalan utama saja belum menjamin terjadinya perubahan penggunaan lahan, namun perlu didukung kepadatan penduduk yang berada disekitarnya yang dapat menaikkan intensitas aksesibilitasnya.

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan pada BAB IV, maka di peroleh hasil sebagai berikut :

- Dari karakteristik lahan dan karakteristik responden mempunyai pola-pola : Mayoritas lahan responden dimiliki dengan cara jual beli (78%), dengan luas lahan antara 250m²-500m² (53%), dan semula berupa sawah / tegalan / pekarangan (76%), dengan fasilitas kota di sekitarnya yang tergolong komplit (listrik, air, telepon) sebesar 87%. Mayoritas responden adalah PNS (45%) dengan usia 46 th-55th (50%), yang berpendidikan Akademi / Perguruan Tinggi (54%), dan lama tinggal sudah > dari 15 th (63%), dengan jumlah anggota keluarga 5 orang (58%), pendapatan 1 jt- 5 jt (85%), berasal dari luar kota Yogyakarta (38%) tetapi masih dalam Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Khusus responden yang sejak awal membeli untuk fungsi lahan usaha dan terus tetap sebagai fungsi lahan usaha, meskipun mereka juga menambah / memperluas bangunan usahanya. Hal ini juga membuktikan bahwa mereka masih mempunyai lahan lain selain lahan usaha tersebut yang digunakan sebagai tempat tinggalnya, baik berada di Kecamatan Depok ataupun di luar Kecamatan Depok.

- Karakteristik lahan responden, yaitu variabel cara memiliki lahan, variabel luas lahan, kondisi lahan semula, tak ada yang signifikan artinya tak ada yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan/fungsi lahan. Jadi berbagai cara memiliki lahan dan berapapun luas lahan, apapun bentuk lahan semula yaitu sawah atau bangunan, akhirnya pemilik tetap banyak yang mengubah fungsi lahan dari rumah tinggal menjadi rumah tinggal dan usaha, yang rata-rata untuk tujuan mendapat tambahan hasil. Variabel fasilitas kota menurut teori sangat berpengaruh terhadap perubahan fungsi lahan, sehingga hal ini banyak menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal dan lahan usaha. Namun pada penelitian di atas ternyata fasilitas kota yang sudah merata di seluruh pelosok karena program pemerintah sudah tidak berpengaruh lagi.
- Karakteristik responden yang berpengaruh dan signifikan ditunjukkan oleh variabel pendidikan responden pada perubahan III (jadi pendidikan makin lama makin berpengaruh pada perubahan fungsi lahan), responden sebagai pendatang yang memiliki pendidikan lebih tinggi daripada masyarakat asli lebih dapat membaca peluang, variabel lama tinggal pada perubahan III juga berpengaruh dan signifikan, jadi makin lama tinggal akan terus melakukan perubahan baik fungsinya maupun luasnya, selain untuk menyesuaikan kebutuhan jumlah anggota keluarga, untuk kenyamanan kegiatan sehari-hari, serta menyesuaikan perkembangan kawasan yang pesat. Variabel pendapatan pada perubahan I (sejak berubah dari fungsi rumah tinggal ke fungsi usaha sangat berpengaruh, namun perubahan selanjutnya dari fungsi usaha ke fungsi usaha, yang berarti tak ada perubahan fungsi hanya perubahan luas bangunan usaha, maka pendapatan sudah tidak berpengaruh terhadap perubahan fungsi lahan).
- Alasan pemilihan lokasi rumah tinggal di pinggiran kota adalah karena strategis, banyak jaringan jalan ke lokasi kegiatan yang lain, juga karena lokasinya strategis, dekat pusat pendidikan dan dekat pusat perdagangan.

- Faktor nilai lokasi yang berpengaruh kuat adalah jarak lahan terhadap pusat pendidikan, pusat perdagangan, pusat pemerintahan, pusat kesehatan, jarak terhadap jalan kolektor, dengan hubungan negatif artinya makin besar/jauh jarak makin kecil pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan. Kedekatan terhadap jalan saja tidak cukup sebagai alasan mengubah lahan, namun harus ada kepadatan / aspek demografi disekelilingnya.
- Harga lahan di kawasan pinggiran kota jauh lebih murah dan mereka juga menikmati kenaikan harga lahan dan nilai lahan terutama setelah ada ring road dan kegiatan fungsional pendidikan, serta kemungkinan pengembangan kawasan dapat lebihcepat karena fasilitas kota yang sudah komplit.

5.2 Rekomendasi

- Fungsi-fungsi kota yang telah bergeser ke Kecamatan Depok khususnya Desa Catur Tunggal yang padat, dapat diarahkan lagi ke Desa Maguwoharjo yang belum padat atau intensitasnya rendah sehingga dapat tercapai *urban population threshold*, dengan cara alokasi permintaan lahan untuk meningkatkan kegiatan Perguruan Tinggi diarahkan ke Desa Maguwoharjo, sehingga terjadi pemerataan pengembangan.
- Pergeseran fungsi-fungsi kota ke Desa Maguwoharjo dapat dilakukan karena ada kemudahan dalam jaringan pelayanan / penyediaan kebutuhan pendidikan oleh masyarakat setempat, misal covention hall, arena olah raga mahasiswa/pemuda, bumi perkemahan, percetakan, dan lain-lain, telah tersedia tersebar di beberapa tempat di Kecamatan Depok. Jadi untuk kegiatan fungsional pendidikan sudah ada dukungan sebagian besar masyarakat, serta Yayasan Pendidikan.
- Dengan melihat karakteristik penduduk hasil penelitian, kondisi sosial ekonomi masyarakat Kecamatan Depok mempunyai tingkat pendapatan dan kesejahteraan

menengah ke atas, sehingga masyarakat dapat diajak bermitra usaha dengan pemerintah untuk pengembangan fungsi-fungsi yang lain, misal perdagangan.

- Berkaitan dengan hal diatas, beberapa alokasi program-program pemerintah yang disebutkan di bab I seperti misalnya Wisata Air (Water Park) Tambakboyo akan dapat berkembang dengan optimal apabila dikaitkan juga dengan kegiatan pendidikan sebagai pusat studi lingkungan hidup, botani, bilogi, dan lain-lain. Sebagai kawasan perdagangan grosir juga dapat dikembangkan dan diarahkan pada grosir alat-alat perkantoran dan pendidikan, mengingat sudah banyak muncul kegiatan perdagangan baru di jalan-jalan lokal. Program-program pemerintah yang sejalan dengan *economic oriented* penduduk dapat diimplementasikan dengan menggalang partisipasi aktif masyarakat.
- Desa Catur Tunggal yang intensitasnya paling padat dibandingkan dengan Desa Condong Catur dan Desa Maguwoharjo harus tetap dimonitoring serta kegiatan penertiban perijinan bangunan dan usaha, sehingga tidak terjadi gejala *Unmanaged Growth* ataupun pertumbuhan organik kawasan pinggiran kota. *Unmanaged growth* ini dapat dicegah dengan mengkaji dan mengimplementasikan teori-teori *good city form* nya Lynch (1981).
- Diharapkan Desa Catur Tunggal tetap menjadi perkotaaan yang terkendali dari jumlah penduduk dan kepadatannya (*urban population density*). Mengingat peranan *Urban Fringe* sangat penting bagi kota /*Urban* dan bagi desa/*Rural*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku – buku :

- Alonso, W. 1964. *Location and Land Use*. Cambridge : Harvard university Press.
- Bourne, Larry S. 1982. *Internal Structure of The City*. New York : Oxford University Press.
- Bintarto, Hadi Sumarno S. 1982. *Metode Analisa Geografi*. Lembaga Penelitian dan Penerangan Ekonomi dan Sosial.
- Bintarto, R. 1968a. *Geografi Sosial*. Yogyakarta : U.P. Spring.
- _____, 1983b. *Urbanisasi dan Permasalahannya*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- _____, 1983c. *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Black, John. 1981. *Urban Transport Planning*. London : Crooms Helm.
- Beatly, Timothy. 1993. *Ethical Land Use Principles of Policy and Planning*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- Brian, J.L. Berry et.al. 1979. *Geographic Perspective On Urban Systems*. Prentice Hall Inc.
- Colby, C.C. 1959. *Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography*. In : Mayers and Kohn. *Reading in Urban Geography*. Chicago : University of Chicago.
- Darin, Drabkin. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford : Pergamon Press.
- Drakakis-Smith, David. 1980. *Urbanization, Housing and The Development Process*. New York : St. Martin's Press.
- Daldjoeni, N. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : Alumni.
- Eisenstadt, S.N. 1968. *Comparative Perspectives on Social Change*. New York : Little, Brown and Company.
- Effendi, Sofian dan Singarimbun, Masri. 1989. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : PT. Pustaka LP3ES Indonesia.

- Effendi, Sofian, dan Manning. 1989. *Prinsip-prinsip Analisa Data*. Dalam Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (Editor). *Metode Penelitian Survei*. Lembaga Penelitian, Pendidikan, dan Penerangan Ekonomi dan Sosial. Jakarta : LP3ES.
- Gilbert Alan. Gugler Yosef. 1996. *Urbanisasi dan Kemiskinan di Dunia Ketiga*. Yogyakarta : PT. Tiara Wacana.
- Hoover Edgar. *The Evolving Form and Organization of Metropolis* dalam Perloff and Lowdun Wingo. 1980. *Issues in Urban Economics*. John Hopkins Press. Baltimore London.
- Hadi Sutrisno. 2001. *Metodologi Research Jilid 3*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Jayadinata Johara T., 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Bandung : Penerbit ITB.
- Koestoer Raldi H., 1997. *Perspektif Lingkungan Desa-Kota Teori dan Kasus*. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia.
- Knight Robert L., Lisa L. Trygg. *Evidence of Land Use Impacts of Rapid Transit System*. Dalam Bourne Larry S. 1982. *Internal Structure of The City*. New York : Oxford University Press.
- Kolars John F., Nystuen John D. 1974. *Geography The Study of Location, Culture and Environment*. Michigan : Mc. Graw Hill Book Company..
- Koenig, Samuel. 1957. *Man and Society, The Basic Teaching of Sociology*. New York : Barners and Noble Inc.
- Kaiser, Edward. J., David R. Godschalk and F. Stuart Chapin. 1995. *Urban Land Use Planning*. Fourt Edition. University of Illinois Press. Urbana and Chicago.
- Levy, M. John. 1997. *Contemporary Urban Planning*. . New Jersey : Prentice Hall. Upper Saddle Liver.
- Lynch, Kevin. 1982. *The Image of The City*. MIT Press. USA.
- MacIver, R.M., Page, Charles. 1961. *An Introductory Analysis*. London : Mac Millan and Co Ltd.
- Mantra, Ida Bagoes. dan Kasto. 1989. *Penentuan sampel*. Dalam Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (Editor). *Metode Penelitian Survei*. Lembaga Penelitian, Pendidikan, dan Penerangan Ekonomi dan Sosial. Jakarta : LP3ES.
- Nawawi, H. Hadari, Martini, Mini. 1996. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.

- Reksohadiprodjo Sukanto. 2001. *Ekonomi Perkotaan* Edisi 4. Yogyakarta : BPFE Yogyakarta.
- Roberts Thomas H. 1996. *Perencanaan Tata Guna Lahan* dalam Catanese Anthony, Snyder James C. *Perencanaan Kota*. Penerbit Erlangga.
- Russwurm, L.H. 1976. *Country Residential Development and The Regional City Form in Canada*. Ontario.
- Rapoport, Amos. 1977. *Human Aspect of Urban Form*, First Edition. New York : Pergamon Press.
- Sorokin, Pitirim A. 1928. *Contemporary Sociological Theories*. New York : Harper and Brothers.
- Soesilo Nining I. 2000. *Ekonomi, Perencanaan Dan Manajemen Kota*. Jakarta : LPEM. FEUI.
- Sujarto Joko. 1995. *Kinerja dan dampak Tata Ruang Dalam Pengembangan Kota Baru*. Bandung : ITB.
- Soegiyono. 2000a. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Alfabeta.
- _____, 2001b. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : Alfabeta.
- Sutanto.et.al. 1988. *Perubahan Penggunaan Lahan Daerah Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, dan Kotamadya Yogyakarta*. Bappeda DIY.
- Santoso, Singgih. 2002. *SPSS Versi 10 : Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo Gramedia.
- Soekanto, Soerjono. 2002. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Sandy, I.M. 1977. *Penggunaan Tanah di Indonesia*. Jakarta : Dirat Tata Guna Tanah. Depdagri.
- Tika Moh. Pabunda. 1997. *Metoda Penelitian Geografi*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Winsborough H.H., *City Growth and City Structure*. Dalam William H. Leahy. 1970. *Urban Economic*. New York : The Free Press.
- Wahyu, Subroto, T.J.; Bakti Setiawan; Setiadi. 1997. *Proses Transformasi Spasial dan Sosio Kultural Desa-desa di Daerah Pinggiran Kota di Indonesia, Kasus Yogyakarta*. Laporan Penelitian Pengkajian dan Penelitian Ilmu Pengetahuan Dasar. P.S.L. UMG. Yogyakarta.

- Wilkie, W.L. 1990. *Consumer Behavior*. New York : John Wiley and Son.
- Yunus, Hadi Sabari. 1987a. *Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Pemecahannya*. Yogyakarta : Fakultas Geografi UGM.
- _____, 1987b. *Beberapa Determinan Perkembangan Permukiman Kota, Dampak, dan Pengelolaannya*. Yogyakarta : Fak. Geografi. UGM.
- _____, 1987c. *Klasifikasi Permukiman Kota, Dampak dan Pengelolaannya*. Yogyakarta : Fak. Geografi UGM.
- _____, 1987d. *Klasifikasi Permukiman Kota (Tinjauan Makro)* Yogyakarta : Fak. Geografi UGM.
- _____, 2000e. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Per Undang-undangan dan Peraturan Pemerintah

Hinder Ordonantie/ Ordonansi Gangguan (Staatsblad) Nomor 450 Tahun 1940 tentang SITU (Surat Ijin Tempat Usaha).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

Perda Kabupaten Daerah TK II Sleman Nomor 1 Tahun 1990 tentang Penataan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1997 tentang Klasifikasi Jenis-jenis Penggunaan Lahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Keputusan Bupati KDH TK II Sleman Nomor 186/Kep.KDH/1998 tentang Ijin Gangguan.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional 2000-2004

Peraturan pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom.

Journal

Giyarsih Sri Rum. 2001. *Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota Yogyakarta*. Journal PWK-12.